

DIE PREISBILDUNG FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE BÖDEN
IN DER GEMARKUNG WEINHEIM/BERGSTR.
SEIT DER JAHRHUNDERTWENDE

I N A U G U R A L - D I S S E R T A T I O N

zur Erlangung der Doktorwürde der
Hohen Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg i.Brsg.

vorgelegt von
Diplom-Kaufmann
Gerhard Kaißling
aus Weinheim/Bergstr.

1957

Dekan: Prof. Dr. Thomas Würtenberger

Referent: Prof. D. Dr. Constantin von Dietze

Die Fakultät nimmt durch die Druckgenehmigung zu der
in der Arbeit vertretenen Auffassung keine Stellung.

V o r w o r t

Die vorliegende Arbeit enthält eine Darstellung von Tatbeständen und Problemen, die auf einem lokalen landwirtschaftlichen Bodenmarkt zu beobachten waren. - Die Agrarpolitik hat sich wiederholt des Phänomens des Bodenmarktes in vielen Abhandlungen bemächtigt. Nach wie vor wird die Erörterung dieser Erscheinungen ein wichtiges Anliegen der Agrarpolitik sein.

Es ist die Aufgabe unserer Beschäftigung mit einem lokalen Bodenmarkt, sein inneres Gefüge sichtbar zu machen und seine Struktur und Ordnung und seinen Entwicklungsprozeß in der Unübersehbarkeit der empirischen Gegebenheiten deutlich werden zu lassen.

An dieser Stelle möchte ich meinem hochverehrten Lehrer, Herrn Prof. D. Dr. C. v. Dietze, für die Überlassung des Themas herzlich danken und für manche Anregungen, die ich in seinem agrarpolitischen Seminar besonders von ihm erhalten habe. Auch die große Hilfsbereitschaft all derer, die mir bei der Zusammenstellung des empirischen Materials behilflich waren, soll nicht unerwähnt bleiben. Auch Ihnen gilt mein Dank.

Freiburg i.Br., im Mai 1957

Gerhard Kaißling



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41545305_0012

	Seite
Gliederung	I
Einleitung	IV

Erster Teil

Gesamtwirtschaftliche und landwirtschaftliche Verhältnisse der Stadt Weinheim	1
I. Die wirtschaftlich-soziale Struktur	1
II. Die landwirtschaftlichen Verhältnisse	2
1. Siedlungs- und Flurverhältnisse	2
2. Die natürlichen Grundlagen	3
3. Betriebsgrößenstruktur, Besitz- und Pachtverhältnisse	5
4. Bodennutzung und Viehhaltung	8
5. Landwirtschaftliche Arbeitskräfte und Mechanisierung	11

Zweiter Teil

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt im allgemeinen	12
I. Das arteigene Gleichgewicht des Parzellenmarktes	12
II. Die Preisbestimmungsgründe	14
1. Der Landgütermarkt	14
a) Der Ertragswert	14
b) Der Verkehrswert	19
2. Der Parzellenmarkt	21
III. Landwirtschaftliches Grundstücksverkehrsrecht	24

Dritter Teil

Die strukturellen Bedingungen des Weinheimer Bodenmarktes und ihre Wandlungen	27
I. Die direkten strukturellen Bedingungen	27
1. Die natürlichen Bedingungen	27
2. Das Kulturartenverhältnis	29
3. Die äußere und innere Verkehrslage	29
4. Die Bodenknappheit und der Bodenbedarf	30
5. Landwirtschaftliches Grundstücksverkehrsrecht	31

II

	Seite
II. Die indirekten strukturellen Bedingungen	31
1. Die Realteilung	31
2. Die Grundbesitzverteilung	32
3. Die Betriebsgrößenstruktur	32
4. Die Wirtschaftsgesinnung und das Technische Wissen	33
5. Der Gemeindetyp und die Siedlungsverhältnisse	33
III. Marktform, Verhaltensweise und Preisbildung	34
1. Die Unvollkommenheit des Marktes und die beiden Marktseiten	34
2. Die Beziehungen zwischen beiden Marktseiten eines Teilmarktes	37

Vierter Teil

Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke	39
I. Methoden und Quellen der Untersuchung	39
II. Die auf dem westlichen Gebietsmarkt erzielten Preise	43
1. Die Preisgestaltung und Preisbewegung des Ackerlandes	43
a) in den Jahren 1900 - 1921	43
b) in den Jahren 1924 - 1939	48
c) in den Jahren 1949 - 1955	52
d) Preise und Erwerb der Berufsgruppen	57
aa) in den Jahren 1900 - 1939	57
bb) in den Jahren 1949 - 1955	59
cc) Preisentwicklung und Preisschwankungen der Gruppenpreise	60
2. Die Preisgestaltung und Preisbewegung der Wiesen	63
III. Die Ursachen der Preisbewegungen des Ackerlandes	66
1. Vorbemerkung	66
2. Die Ursachen in den Jahren 1900 - 1914	68
3. Die Ursachen in den Jahren 1924 - 1939	73
4. Die Ursachen in den Jahren 1949 - 1955	82
5. Die Beurteilung der absoluten Höhe der Kaufpreise im Jahre 1955	87

IV. Die auf dem östlichen Gebietsmarkt erzielten Preise	89
1. Grundlegendes zu den östlichen Gebietsmärkten	89
2. Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in den einzelnen Gebietsmärkten von 1900 - 1955	90
a) Hirschkopf-Nord	90
b) Hirschkopf-Süd	92
c) Wachenberg-Nord	93
d) Wachenberg-Süd	94
e) Lützelsachsenerstraße	94

Fünfter Teil

Die Umsätze auf den Grundstücksmärkten	96
I. Der Bodenerwerb	96
1. in den Jahren 1900 - 1921	97
2. in den Jahren 1924 - 1939	102
3. in den Jahren 1949 - 1955	106
4. Die Gründe des verminderten Bodenerwerbs der Arbeiterbauern seit 1953	110
II. Die Verkaufsumsätze und Landquellen seit 1949 im westlichen Gebiet	112
III. Die Verkaufs- und Kaufmotive seit 1949	115
1. Die Verkaufsmotive	115
2. Die Kaufmotive	117
Zusammenfassung	119
Literaturverzeichnis	121
Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen	127

E i n l e i t u n g

Ein stets aktuelles Problem der landwirtschaftlichen Produktion ist das der Bodenpreise. Die Knappheit der Böden und ihre Sicherheit als Vermögenswerte treiben im allgemeinen ihre Preise über die Ertragschancen der Grundstücke hinaus. Hohe Bodenpreise liegen aber niemals im Interesse der Landwirtschaft, weil sie die Produktion unangemessen belasten. Schwer wiegt dieser Sachverhalt besonders in Realteilungsgemeinden, wo die Notwendigkeit, die Betriebe aufzubauen, von Generation zu Generation von neuem entsteht. Die gleiche Sachlage ergibt sich in jenen Gebieten, in denen nicht unmittelbar am Bodenertrag sich orientierende Käufer das Preisniveau fördern. Alle diese Umstände machen es notwendig, die Preise der Grundstücke ihren Ertragsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Im Vergleich liegt die allgemeine Bedeutung der Untersuchung landwirtschaftlicher Bodenpreise begründet.

Die besondere Aufgabe dieser Arbeit ist eine monographische Untersuchung der Preisbildung landwirtschaftlicher Böden in der Gemeinde Weinheim/Bergstr. Nach welchen Gesichtspunkten gestalten sich hier die Preise, in welcher Richtung sind die einzelnen Preisbildungsfaktoren wirksam und wie verschiebt sich das Preisgefüge im Zeitverlauf durch die ständig Wandlungen unterworfenen Preisbestimmungsgründe? Es ist uns wohl bewußt, daß die Ergebnisse nur einer beobachteten Gemeinde, wenn auch einer größeren mit relativ regem Grundstücksverkehr, nur beschränkt Verallgemeinerungen zulassen und sie nicht unbedingt typisch für größere Gebiete sind. Dafür lassen sich aber an einer Einzeluntersuchung den faktischen Verhältnissen entsprechende, verfeinerte Ergebnisse gewinnen, die bei der globalen Bearbeitung größerer Gebiete untergehen¹⁾. In der Tat stößt man in der Gemeinde Weinheim auf mannigfache Preis-

1) Vgl. W. Rothkegel, Die Kaufpreise für ländliche Besitzungen im Königreich Preußen von 1895 - 1906, Leipzig 1910, S. 48 f.

bestimmungsgründe, die es zweckmäßig erscheinen lassen, das Untersuchungsmaterial stärker aufzugliedern. Die Beziehungen zwischen den Preisen der Grundstücke lassen sich dann gründlicher klarlegen. Insbesondere erscheint es angebracht, einmal die Stellung der einzelnen soziologischen Erwerbskreise im Wettbewerb näher zu betrachten und auf die Folgerungen, die sich daraus für das Verhalten der Gruppen ergeben, zu achten. Das Untersuchungsobjekt bietet dafür eine geeignete Unterlage.

Neben dem Preis des Bodenmarktes sind es der Umfang und die Richtung des Besitzwechsels, die im Rahmen einer Untersuchung des Grundstücksverkehrs interessieren, verändert sich doch die landwirtschaftliche Betriebsgrößenstruktur außer durch die Erbsitte auch durch Kauf und Pacht von Grundstücken. Existenzfähige Betriebsgrößen, sei es auf der Grundlage der wettbewerbsfähigen Ackernahrung (selbständige Bauernwirtschaften), sei es auf der Grundlage eines ausreichenden Nebenerwerbs (Nebenerwerbswirtschaften) können über den Eigentumswechsel und (oder) die Zupacht entstehen. Vorbedingung hierfür und zugleich für eine ordentliche Bodenbewirtschaftung ist jedoch eine genügende Mobilität des Bodens.

Den Ausführungen über den Bodenmarkt der Gemeinde Weinheim/Bergstr. wollen wir einige Daten ihrer wirtschaftlich-sozialen Struktur und ihrer Landwirtschaft voranstellen. Bestimmte Merkmale der gegebenen Wirtschafts- und Agrarstruktur wirken sich nämlich auf die Ereignisse des Bodenmarktes aus.

Erster Teil

Gesamtwirtschaftliche und landwirtschaftliche Verhältnisse der Stadt Weinheim

I. Die wirtschaftlich-soziale Struktur

=====

der Stadtgemeinde Weinheim

=====

Eine Zusammenschau der verschiedenen Bereiche des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebens einer Stadtgemeinde ist im Strukturkatalog des Soziographischen Instituts, Frankfurt/Main ausgearbeitet worden¹⁾. Als Grundrelationen wurden zur Strukturanalyse einer Stadt ihre verschiedenen Wirtschaftsabteilungen miteinander kombiniert. Eine Verbindung der Industrie-, Handels-, Gewerbe- und Verkehrsdichte und Verwaltungsdienstdichte, zusammengefaßt zur Arbeitsplatz- oder Erwerbsdichte bezeichnen die "typische Konstellation" solcher Gemeinden²⁾. Je nach Gewicht werden die Relationen verschiedenen Stufen zugeordnet. Weinheim ist im Strukturkatalog zwar nicht erfaßt, läßt sich aber an Hand der dort beschriebenen Relationen und Stufen leicht einreihen.

Danach ist Weinheim eine sehr arbeitsplatzreiche Industriestadt mit hoher Industriedichte, mäßiger Handels-, Gewerbe- und Verkehrsdichte und nicht strukturbestimmender Verwaltungsdichte³⁾. Desgleichen ist die Gemeinde agrarschwach (nicht strukturerhebliche Agrarquote). Im einzelnen entfallen auf 1000 der Wohnbevölkerung im Jahre 1950⁴⁾:

-
- 1) Strukturkatalog der westdeutschen Stadt- und Landkreise, Soziographisches Institut Frankfurt/Main 1954
 - 2) ebd. S. 2
 - 3) Kennbuchstabenfolge für Weinheim: s/Jh
Kennziffer für Weinheim: 6/632
Vgl. Strukturkatalog S. 2 f.
 - 4) Zahlenquelle: a) Statistik der Bundesrepublik Deutschland Bd. 46, Heft 6, S. 54
b) Statistik von Baden-Württemberg Bd. 7. Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung von 1950, S. 40/41
c) Statistik von Baden-Württemberg, Bd. 3, Gemeindestatistik Baden-Württemberg 1950 II. Teil S. 42/43/44

Tabelle 1 Die Wirtschaftsabteilungen der Gemeinde Weinheim auf 1000 der Wohnbevölkerung im Jahre 1950

Arbeits- plätze insgesamt	davon Beschäftigte in:			
	Industrie	Handel, Ge- werbe und Verkehr	Offentl. Dienst	Landwirt- schaft
636	351	229	36	20

Mit diesen wenigen Daten ist bereits ein anschauliches Bild der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lebensbedingungen entworfen. Durch die direkten Verkehrsverbindungen an der Straßen- und Bahnlinie Frankfurt-Mannheim/Heidelberg gefördert, entwickelte sich das ehemalige Ackerbaustädtchen zur größten Industriestadt an der Bergstraße.

Das starke Gewicht, das bei der Herausarbeitung solcher Strukturtypen nach dieser Methode der Industrie beizumessen ist, erscheint jedoch insofern etwas überhöht, als die Einpendler von ihrem Arbeitsplatz her erfaßt und mitgezählt sind. Diese Problematik ist zu beachten. Im übrigen mag die folgende Tabelle 2 unsere Ausführungen ergänzen: ¹⁾

Tabelle 2 Wohnbevölkerung, Wirtschaftsabteilungen und Pendler der Gemeinde Weinheim im Jahre 1950

Wohnbevöl- kerung 1950	Erwerbsper- sonen in Land- u. Forst- wirtschaft	Erwerbsper- sonen der übrigen Wirtschafts- abteilungen	Einpendler	Auspendler
25 199	508	15 524	7 381	1 597

II. Die landwirtschaftlichen Verhältnisse =====

1. Siedlungs- und Flurverhältnisse

Die Siedlungsform der Gemeinde Weinheim liegt in ihrer historischen Entwicklung begründet. Weinheim entstand aus zwei Ortskernen, die bald zusammenwachsen. Das nördliche "Alt-Weinheim" hatte ländlichen Charakter und ähnelte ursprünglich einem Straßen-

1) Zahlenquelle vgl. Fußn. 4 der S. 1

dorf, das aus verschiedenen Weilern längs der Weschnitz hervorging. Die südliche Neustadt dagegen erhielt von den Lohgerbern ¹⁾ schon seit ihrer Entstehung ein handwerklich-gewerbliches Gepräge. Als beide Teile zusammenwuchsen, siedelten die Bauern wiederum längs eines Baches, des Grundelbaches. Das früh verliehene Marktrecht ließ die Stadt schnell heranwachsen. Der freie Raum im Westen gegen die Rheinebene bot ja gute Erweiterungsmöglichkeiten. Seine im 19. Jahrhundert stärker werdende Überbauung und die zunehmende Verstädterung und Verkehrsdichte in unserem Jahrhundert bildeten schließlich ein Hindernis für die Landwirtschaft, die immer in der Altstadt und am Grundelbach verblieb. Die Zufahrt zu den Fluren in der Ebene wurde dadurch immer mehr beeinträchtigt und zugleich die Hofräume enger. Eine leichte Auflockerung dieser bedrängten Siedlungsverhältnisse brachten zwei Aussiedlungsverfahren in den Jahren 1952 und 1953, die 22 (etwa ein Drittel der) Vollbauernbetriebe auslegten, ihre Hoflage wesentlich verbesserten und ihren Besitz teilweise arrondierten.

Mit der ursprünglichen Siedlungsform stimmt auch die Flurverfassung überein. Kennzeichnend ist das Gewannsystem mit Gemengelage als Flurgliederung. Die Teilstücke (mit einer Durchschnittsgröße von 0,20 ha) liegen bis zu 4,5 km entfernt. Etwas gemildert wird die Flurzersplitterung durch ausreichende Wege in befriedigendem Zustand zu fast allen Parzellen, die im Rahmen einer Flurbereinigung gegen Ende des 19. Jahrhunderts geschaffen wurden.

2. Die natürlichen Grundlagen

Der Weinheimer Gemarkungsbereich bildet keine landschaftliche Einheit. Zu unterschiedlichen Strukturen führte die von Nord nach Süd verlaufende Verwerfungslinie, die im Tertiär entstand, als der Oberrheingraben einsank. In der Gemarkung ist so die Dreiteilung von Gebirge, Berghängen

1) Dieses Gewerbe hat sich bis heute erhalten und bildet in moderner Form die heutige Lederindustrie; vgl. Klee-foot, Paul in: Festschrift "1200 Jahre Weinheim", Weinheim 1955, S. 21

(Vorberge) und Ebene wahrnehmbar. Bildet der Granit bei allen das Muttergestein, so sind im Gebirge grusige steinige Bodenarten überlagert, die den Wald tragen. Die "Bergsträßer Diluvialterrasse" überdeckt die Berghänge (Vorberge) mit stark- und feinsandigen Lössen und Lehmen. Weit in die Ebene hinaus schließt sich der Weschnitz-Schuttkegel an mit überwiegend sandigen Lehmen, auf denen fast alle Kulturpflanzen wachsen. Sie werden abgelöst von wenigen Neckarschwemmlandböden, bestehend aus schweren Lehm- und Tonböden.

Mit der strukturellen Verschiedenheit stimmt auch die des Klimas überein. Doch variieren die Klimafaktoren von der Ebene bis zu den höchsten Erhebungen nicht so wesentlich, als daß sie relevant wären. Ihre Auswirkungen auf das Wachstum der Pflanzen machen die Gemeinde zu einer der bevorzugtesten in Westdeutschland. Die mittlere Jahrestemperatur von $+ 10^{\circ}\text{C}$ begünstigt die Wachstumsvorgänge weit mehr als bei mittleren Verhältnissen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 750 mm. Besonders fördern die reichlichen Niederschläge von Mai bis Juli mit 180/200 mm den Pflanzenwuchs in der Hauptwachstumszeit. 220 frostfreie Tage bedeuten eine frühe und lange Zeit der Feldbestellung und eine gleichmässige Arbeitsverteilung. Damit begünstigt das Klima auch die gesamte Gestaltung der landwirtschaftlichen Betriebsweise.

Im Hinblick auf das Klima ist die ganze Bergstrasse bevorzugt als ein warmer Landschaftsgürtel wegen ihrer tiefen und geschützten Lage im Regenschatten der Haardt und der Vogesen¹⁾. Die Halbhörste und Pulschollen der Haardt im Westen und des Odenwaldes im Osten schützen das Gebiet vor rauen Winden aus beiden Richtungen. Die kalten Nordwinde werden von den Taunushöhen abgehalten¹⁾. Das milde und gleichmässige Klima Weinheims läßt den Anbau vieler Nutzpflanzen zu, vor allem den umfangreichen Anbau von Edelobst, doch hat manchmal schon der Spätfrost den früh ansetzenden Knospen und damit der Ernte geschadet.

1) Vgl. Karl Neuhaus, Die Bergstraße, Frankfurter Geographische Hefte, Heft 1, Frankfurt/Main 1930, S. 9

Als Resultante dieser teilweise tief gegliederten natürlichen Grundlagen entstanden im Gemarkungsbereich verschiedenartige natürliche Ertragsverhältnisse. Sie sind in der Ebene ziemlich einheitlich und gut für die Landbebauung, dagegen an den Berghängen uneinheitlich, teils gut, teils weniger gut. Dasselbe Bild bieten die Ackerzahlen, die Ausdruck für die natürlichen Verhältnisse sind. Sie liegen im Westen zwischen 65 und 92, an den Hängen zwischen 18 und 90.

Als Kennzahl der gesamtwirtschaftlichen Ertragsverhältnisse sei das Mittel der Einheitswerte mit 2 200 DM pro ha angeführt, "auch wenn sie veraltet sind und ihnen überdies manche Mängel anhaften" ¹⁾. Bei dieser Zahl handelt es sich um einen ursprünglichen, nicht berichtigten Einheitswert(1935) unter Berücksichtigung der badischen Grundsteuerreinerträge aus dem Jahre 1907.

3. Betriebsgrößenstruktur, Besitz- und Pachtverhältnisse

Die Betriebsgrößenverteilung wird weitgehend von den Siedlungsverhältnissen bestimmt. Dem industriell-gewerblichen Charakter des Stadtbildes entsprechend dominieren der Zahl nach die Nebenerwerbswirtschaften (Tabelle 3), deren Leiter im Hauptberuf als Arbeiter und Handwerker beschäftigt sind, während die selbständigen Bauernbetriebe zur Minderheit zählen. 1949 bewirtschafteten etwa zwei Drittel aller landwirtschaftlichen Betriebe über 0,5 ha LN weniger als 2 ha. Bis zur 5 ha Grenze nimmt die Zahl (und Fläche) der Nebenerwerbsbetriebe dann ab. Hinzu kommt eine große Zahl von Kleinstbetrieben unter 0,5 ha LN. Einflußfaktoren der Betriebsgrößenbildung sind die Realteilung, die Industrie und die Bevölkerungsdichte, deren Auswirkungen auf die Entstehung kleinerer Betriebsgrößen unverkennbar sind. In ihrem Zusammenwirken führen sie zu keinem langdauernden Festhalten der Kleinbetriebe am Boden.

Anders ist die wirtschaftliche Bedeutung der Größenklassen zu werten, wenn man ihre Flächenanteile betrachtet.

1) C. Seiterich, Bäuerliche Verhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verflechtung und der Vererbung des bäuerlichen Grundbesitzes in sieben Gemeinden Südbadens, Bonn 1954, S. 9

Danach fallen die Bauernwirtschaften über 5 ha im Jahre 1949 mit 65,3 v.H. des gesamten Flächenanteils der Betriebe über 0,5 ha stärker ins Gewicht. Nach den beiden Aussiedlungen ist ihre Bedeutung im Jahre 1955 mit 75 v.H. des gesamten Flächenanteils über 0,5 ha noch größer. Ihre Flächen sind umfangreicher geworden, nachdem die Siedlerbetriebe landwirtschaftliches Gelände in Siedlungsnähe von Einmärkern aus der Gemeinde Sulzbach übernommen haben. Trotz der ungünstigen inneren Verkehrslage und der städtischen Lebensgewohnheiten der Gemeinde scheinen die Voraussetzungen für den Bestand der kleinbäuerlichen Familienbetriebe auf der Grundlage einer wettbewerbsfähigen Ackernahrung vorhanden zu sein.

Tabelle 3

Die Betriebsgrößen 1949 und 1955

	1949		1955	
	Betriebsgrößen in ha	Zahl der Betriebe	ha LN	Zahl der Betriebe
unter 0,5	2 527	396,7		
0,5 - unter 2	251	204,1	204	152,9
2 - unter 5	34	115,6	38	99,0
5 - unter 10	51	391,7	35	239,9
10 - unter 20	9	98,0	26	363,6
über 20	3	113,8	7	152,9

Quelle: Landwirtschaftliche Betriebszählung 1949 und
Gemeindestatistiken 1955

Die langfristigen Entwicklungstendenzen der Betriebsgrößen seit 1895 (Tabelle 4) lassen eine Zunahme der Kleinstbetriebe unter 1 ha bis in die Gegenwart erkennen (um 315 v.H. !). Eine Abnahmetendenz beginnt bei den Betrieben von 1-2 ha. Wünschenswert wäre eine Aufteilung des Bereiches von 2-10 ha, um beurteilen zu können, ob die Nebenerwerbswirtschaften bis 5 ha und die Bauernwirtschaften von 5-10 ha die gleiche Entwicklung mitmachen. Eine statistische Aufgliederung besteht jedoch nicht. Der Gesamtbereich von 2-10 ha zeigt eine Abnahme bis 1925, aber man kann stark annehmen, dass die Nebenerwerbswirtschaften bis in die Gegenwart abnehmen und aus vielen Heimstätten unter 1 ha entstanden sind.

Sicher ist jedenfalls, daß diese Erscheinung nicht erst in den letzten zwanzig Jahren sondern schon seit langem zu beobachten ist. Hauptgrund für diese Entwicklung ist der stärkere Einfluß des industriellen Bereiches als die Möglichkeit zu intensiver Bewirtschaftung der Betriebe. Eine erhebliche Änderung der Betriebsgrößenstruktur brachten die beiden Siedlungsverfahren von 1952 und 1953. Sowohl nach Zahl wie nach Fläche wurde sie verbessert und größere, lebensfähigere Betriebe geschaffen, wie die Größenverteilung von 1955 zeigt.

Tabelle 4

Die langfristigen Entwicklungstendenzen der Betriebsgrößen von 1895 bis 1955

Betriebsgrößen in ha		1895	1925	1949	1955
unter	2	1021	1776	2778	
2 - unter	10	184	87	85	73
10 - unter	20	3	2	9	26
über	20	3	3	3	7
unter	1	857	0	2707	
1 -	2	164	0	71	

Quelle : 1895 Beiträge zur Statistik der inneren Verwaltung
des Großherzogtums Baden, N.F. 10,
1925 Badische Gemeindestatistik 1927, S. 163,
1949 Landwirtschaftliche Betriebszählung 1949,
1955 Gemeindestatistik Weinheim 1955

Kennzeichnend für die Weinheimer Landwirtschaft ist der große Besitzanteil der öffentlichen Hand an der landwirtschaftlichen Nutzfläche. 1949 betrug er 491 ha, das sind 27 v.H. der LN ¹⁾. Davon waren 400 ha Allmendland, von dem ein Teil im schlecht genutzten entfernten Niederungsgebiet für die Siedlung verwendet wurde ²⁾. 20 v.H. ³⁾ der landwirtschaftlichen

1) LN der Gemarkung !

2) Vgl. E.Schuler, Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Siedlungsverfahren in Baden-Württemberg, Diss. Hohenheim 1957, noch nicht veröffentl. Manuskript S. 40 f.

3) Im Jahre 1955

Nutzfläche wurden von Einmärkern bewirtschaftet.

Charakteristisch sind auch die Pachtverhältnisse. Pachtobjekte sind ausschließlich die Parzellen; ganze Höfe werden nicht gepachtet. Die Pachtdauer ist unterschiedlich, meist langfristig (neun Jahre). Der Pachtzins liegt verhältnismäßig niedrig, da ein Überangebot an Pachtland besteht ¹⁾. Das zeigt mittelbar auch der verhältnismäßig hohe Pachtanteil, der 1949 43,5 v.H. der LN betrug. Inzwischen dürfte er sich noch erhöht haben ²⁾.

4. Bodennutzung und Viehhaltung

Die Organisation der Bodennutzung wird außer von den Produktpreisen und ihren Relationen wesentlich von den natürlichen und wirtschaftlichen Standortverhältnissen, aber auch von innerbetrieblichen Gegebenheiten bestimmt ³⁾. Ihre Gestaltung und Wandlung mögen folgende Angaben anzeigen:

Tabelle 5

Das Nutzflächenverhältnis in v.H. der LN

Jahr	Getreide	Hackfrucht	Handels-gewächse	Futter-pflanzen	Wiesen	Garten-u. Obst-anlagen	Reb-land
1908	33,5	26,3	1,2	4,5	25,8	2,4	6,3
1928	27,7	33,8	1,2	6,0	23,4	6,2	1,6
1955	27,1	22,0	1,7	11,9	22,4	13,9	1,0

Quellen: Bodennutzungserhebungen 1908, 1928 und 1955

- 1) Vgl. oben S. 57 und 113
- 2) Nach seiner Selektivstatistik (von 243 Betrieben) betrug 1954 die Zupacht 49,1 v.H. der bewirtschafteten Fläche und hat unterschiedliche Bedeutung in den Betriebsgrößenklassen. Wenig Flächen pachten die Betriebe unter 2 ha, dagegen entstehen von 2-4 ha und 5-7,5 ha die Betriebsgrößen durch größere zugepachtete Flächen. Da bei 7,5 ha die Ackernahrungsgrenze in etwa erreicht ist, vermindert sich die Zupacht wieder bei den Betrieben von 7,5-15 ha. Ungewöhnlich hohe Pachtlandanteile haben dann nochmals die ausgesiedelten Betriebe im Bereich von 15-30 ha.
- 3) Vgl. Max Rolfes, Organisationsformen der Bodennutzung, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952, S. 347

Das Kulturartenverhältnis, im wesentlichen naturbedingt, zeigt ein günstiges Acker-Grünlandverhältnis, das sich kaum im Zeitverlauf ändert (1 : 0,34 bis 1 : 0,39). Standortbedingt ist auch der hohe Anteil der Intensivkulturen von Obst und Wein. Letztere nahm seit 1910 sehr stark ab, der Obstbau dagegen ständig zu.

Nach dem Anbauverhältnis wechselt als Hauptfrucht auf dem Ackerland das Getreide mit der Hackfrucht (meist Kartoffeln). Futterpflanzen gewinnen zwar stets an Bedeutung, bleiben aber immer weit hinter beiden zurück. Handelsgewächse spielen nie eine große Rolle in der Anbaufläche.

Das Bodennutzungssystem (Tabelle 6) zeigt intensive Formen mit den Dauerkulturen Obst und Wein. Dazu führen die gegebenen Voraussetzungen, wie Marktnähe, günstiges Klima (lange Vegetationsdauer, spätfrostfreie Tage), gut bearbeitbare Böden und zahlreiche Kleinbetriebe ¹⁾.

Zu Beginn des Jahrhunderts beherrscht die schon an sich intensive Form der Hackfrucht-Getreide-Wirtschaft die Bodennutzung mit der zweitrangigen Begleitskultur Wein und Obst. Im Laufe der Zeit gewinnt diese aber an Gewicht und wird in der Gegenwart sogar zur Leitkultur, gefolgt von den Begleitskulturen Hackfrucht und Getreide. Die Intensität stieg also stets.

Tabelle 6

Die Bodennutzungssysteme

1908	H ⁵²	G ³³	I ³²	F ¹⁷
1928	H ⁶⁸	I ³²	G ²⁸	F ¹⁷
1955	I ⁶⁰	H ⁴⁴	G ²⁷	F ²⁰

Nach Rolfes und Busch ²⁾ wurden folgende Wägungsziffern verwendet:

Getreide	G = 1,0	Rebland	4,0
Hackfrüchte	H = 2,0	Obstbau	4,0
Ackerfutter	F = 0,75	Intensivkulturen = I	
Wiesen	F = 0,50		

1) ebenda, S. 383, 384, 389 u. 391

2) Vgl. Rolfes, a.a.O. S. 363

Die Viehwirtschaft hat Bedeutung für die Stallmistversorgung des Ackers, für die Nutzung des Dauergrünlandes bzw. des Ackerfutterbaus, für die Schweine- und Jungrindermast als Veredlungswirtschaft (durch die Verwertung von Kartoffeln und Getreide) und nicht zuletzt für die unmittelbare Marktleistung und Eigenversorgung¹⁾. Eine Aufzucht besteht in Weinheim nicht. Wie die Tabelle 7 zeigt, ist der Pferdebestand in der Gemeinde bei den zahlreichen Klein- und Kleinstbetrieben gering. Die Kühe werden weniger als Arbeits-, dagegen mehr als Milchkühe gehalten. Die Schlachtviehproduktion (Rinder, Kälber, Schweine) spielt keine unbedeutende Rolle. Schweine werden für den Eigenverbrauch namentlich bei den Arbeiterbauern, in den Erwerbswirtschaften auch für den Markt gemästet. Die Kleintierhaltung ist in beiden Betriebsarten stark verbreitet. Dagegen ist der Viehbesatz der Gemeinde ausgedrückt in GVE je 100 ha LN, gering, weil die vielen Kleinstbetriebe wenig Großvieh halten²⁾. Kennzeichnend für die schwindende Bedeutung des Bauerntums seit Untersuchungsbeginn ist sowohl die absolute Abnahme des Viehbesatzes parallel zur LN³⁾, aber auch die Abnahme der GVE je 100 ha LN von 69,7 im Jahre 1907 auf 54,7 im Jahre 1955. Umgekehrt hat die auf ei RVGE⁴⁾ entfallende Hauptfruchtfutterfläche⁵⁾ sich seit Untersuchungsbeginn erhöht, weil die RGVE stärker als die Hauptfruchtfutterfläche abgenommen hat. Im übrigen ist diese Fläche im Jahre 1907 mit 89 ar je RGVE schon recht hoch und liegt 1955 sogar bei 125 ar je RGVE.

-
- 1) Vgl. G. Blohm, Angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre, Stuttgart 1950, S. 160 f.
 - 2) Von den 9000 Haushaltungen der Stadt hielten 1955 nur 84 Großvieh (Viehzählung Dezember 1955)
 - 3) Der Rindviehbesatz hatte bis zur Aussiedlung ebenfalls abgenommen, danach sich vermehrt (1950 Rindvieh insgesamt 355, davon Kühe 239; Quelle: Gemeinde und Kreisstatistik Baden-Württemberg 1950, S. 47)
 - 4) Viehbestand ohne Schweine, Federvieh; Arbeitspferde 1/2
 - 5) Wiesen, Weiden, Feldfutterbau und Futterhackfrucht (Blohm, a.a.O. S. 74 u. 162)

Tabelle 7

Der Viehbestand

Jahr	Pfer- de	<u>Rindvieh</u> insg. dav. Kühe	Schwei- ne	Zie- gen	Scha- -fe	Feder- -vieh	GVE auf 100 ha	auf 1 RGVE ent- fällt eine Haupt- fruchtfutterfl.v.	
1907	317	592	422	1515	1065	6	13895	69,7	89 ar
1929	252	442	314	913	626	4	14232	52,6	120 ar
1955	108	569	272	846	146	222	11956	54,7	125 ar

Quellen: für 1907: Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum
Baden 1908/9, S. 697
für 1929: Statistisches Jahrbuch für das Land Baden 1930,
S. 348
für 1955: Viehzählung vom Dezember 1955

5. Landwirtschaftliche Arbeitskräfte und Mechanisierung

Der Arbeitskräftebesatz ist von der Betriebsgröße, den natürlichen Standortfaktoren und der Anbauintensität abhängig. Im Jahre 1950 betrug der Arbeitskräftebesatz je 100 ha LN 51 AK. Daraus darf aber nicht ohne weiteres auf eine arbeitsintensive Wirtschaft geschlossen werden, wenn man den AK-Besatz als "rohen Anhaltspunkt" dafür annimmt. Er ist stark mitbestimmt von den zahlreichen Kleinbetrieben. Für die heutigen Verhältnisse dürfte diese Zahl nicht mehr zutreffen, da eine gewisse Zahl von Familienangehörigen in der Industrie Beschäftigung fanden ¹⁾. Nach Schuler betrug 1955 der AK-Besatz in vier untersuchten Ortsbetrieben 30 AK je 100 ha LN ²⁾, wozu jedoch zu bemerken ist, daß es sich um den von etwa 9-10 ha großen Bauernwirtschaften handelt.

Die intensive Ackerwirtschaft, die ungünstige innere Verkehrslage und fehlende Arbeitskräfte veranlaßten viele Weinheimer Betriebe zu einer weitgehenden Mechanisierung. Im Jahre 1956 wurden 52 Schlepper gezählt, 1950 nur fünf.

- 1) Auch sind viele Flüchtlinge als landwirtschaftliche Arbeitskräfte ausgeschieden.
2) Vgl. E. Schuler, a.a.O. S. 89

Zweiter Teil

Der landwirtschaftliche Bodenmarkt im allgemeinen

I. Das arteigene Gleichgewicht des Parzellenmarktes

=====

Dem Preis eines Warenmarktes obliegt die wichtige Aufgabe, Angebot und Nachfrage zu einem Ausgleich zu bringen. Der Preis ist Synchronisationsmittel beider Größen, und sie tendieren - gedanklich vereinfacht - über einen Preismechanismus hin zu einem Gleichgewicht. Indessen kann man dem Bodenpreis nicht eine solche Funktion zuschreiben. Der Boden ist keine Ware. Von ihr unterscheidet er sich in mehrfacher Weise: Der Boden ist auf gegebenem Raum begrenzt vorhanden und unproduzierbar. Seine Parzellen werden relativ selten angeboten und stehen deshalb in nicht kontinuierlicher Beziehung zueinander. Aus diesen bedeutenden Eigentümlichkeiten des Bodens, die in seiner Naturgegebenheit im Gegensatz zu den produzierten Sachgütern begründet liegen, ergeben sich entscheidende Konsequenzen für seine Preisbildung. Eine Preissteigerung, ausgelöst durch erhöhte Nachfrage, kann nur ausnahmsweise zu einer vermehrten Bodenerzeugung führen¹⁾, die wie bei den Waren der Preissteigerung entgegenwirken könnte. Ein Preismechanismus mit einem wie beim Warenmarkt ausgebildeten Gleichgewicht besteht daher nicht. Unter gegebenen Bedingungen findet sich sogar "kein Umstand, der den Preis und die Bodenrente zurückhalten würde, ins Ungemessene und grenzenlos zu steigen, wenn die Nachfrage fortgesetzt würde"²⁾. Da zweitens der Boden kaum reproduzierbar ist, folgt weiter, daß sein Preis nicht aus Produktionskosten abgeleitet werden kann. Für seine Bemessung kommen in erster Linie seine Nutzungsmöglichkeiten in Betracht, also seine Erträge. Der Preis des Bodens, sein Ertragswert, ergibt sich schließlich aus der kapitalisierten Grundrente, die der Preis für seine Nutzung ist. Wie aber verhalten sich Nachfrage und Angebot zum Preis des Bodens, d.h. wie groß ist ihre Abhängigkeit vom Preis?

1) Eine vermehrte Bodenerzeugung ist nur möglich, wenn Neukultivierung und Rodungsland zu gewinnen sind.

2) A. Henderson, Angebot und Nachfrage, Wien 1935, S. 79

Generell wird man eine Abhängigkeit der Nachfrage vom Preis annehmen müssen, aber besondere Eigenschaften führen zu einer sehr geringen Nachfrageelastizität. Das Bedürfnis nach Bodennutzung zählt zu den lebensnotwendigsten, so daß es durch Preiserhöhungen kaum eingeschränkt werden kann. Ebenso ist jenes Bedürfnis ein gestaffeltes, wie es von Wieser formulierte ¹⁾, d.h. zwischen dem Bedarf nach weiteren Parzellen und dem nach den zuletzt erworbenen liegt ein gewisser Zwischenraum, innerhalb dessen die Neigungen des Bebauungsbedürfnisses nicht zufrieden gestellt werden können. Was hier deduktiv erfaßt werden kann, zeigt auch deutlich die Erfahrung. Denn Bodenpreissteigerungen lassen, so lange sie die Folge von Reinertragssteigerungen sind, die Nachfrage kaum zurückgehen.

Wie bei der Nachfrage, so kann man auch beim Angebot annehmen, daß es generell vom Preis abhängig ist; aber nur schwach. Da landwirtschaftlicher Boden auf gegebenem Raume nicht vermehrt werden kann, besteht keine Abhängigkeit wie auf Märkten mit beliebig vermehrbaren Gütern. Hier ist keine Anregung zu vermehrtem Angebot infolge fallender Erzeugungskosten und steigender Gewinne gegeben wie bei zunehmender Sachgüterproduktion. Es gibt auch viele Veräußerungsmotive, die außerhalb preislicher Erwägungen liegen.

Der ländliche Bodenmarkt ist also ein typischer Markt ohne Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage, und sein Preis übt keine Lenkungsfunction aus. Das Landangebot richtet sich nicht nach der Landnachfrage, und beide regulieren sich nicht von selbst. Der Gleichgewichtspreis des landwirtschaftlichen Bodenmarktes hat vielmehr ein besonderes Gepräge und ist labil. Er führt ein arteigenbestimmtes Angebot und eine arteigenbestimmte Nachfrage zum Ausgleich, die sich nach bestimmten Entscheidungen der Tauschpartner richten.

Die einzelnen Erwerbs- und Verkaufsmotive werden wir später noch ausführlicher zu behandeln haben. Die Preisbestimmungsgründe wollen wir im folgenden Abschnitt besprechen.

1) Vgl. Fr. v. Wieser, Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft, Grundriß der Sozialökonomik 1914, S. 150

II. Die Preisbestimmungsgründe =====

Eine Analyse der Gründe, auf die man die Bildung der Bodenpreise zurückzuführen hat, ist sehr verwickelt. Sie sind in der Wirklichkeit eng miteinander verwoben, und sie zu trennen und zu systematisieren, ist nur gedanklich möglich. Ausschlaggebend für eine solche Aufgliederung ist die Tatsache, daß ein Landgut wie eine Parzelle primär meist als Produktionsmittel im Rahmen erwerbswirtschaftlicher Überlegungen gewertet wird, andererseits aber auch zur Erklärung der Preise eine Reihe sonstiger Gründe heranzuziehen sind, die anderen Erwägungen und Entscheidungen oder einer bestimmten Marktlage des Bodens entspringen.

1. Der Landgütermarkt

a) Der Ertragswert

Denkt man sich Grund und Boden allein als Produktionsmittel, so fragt man nach seinem Ertragswert. Bekanntlich ist nach der Differentialrententheorie der Grund dafür, daß ein solcher sich bilden kann, im Ertragsgesetz zu suchen, wenn auf gegebenem Raum alle Böden bebaut sind und der Grenzertrag der Arbeit unter den Durchschnittsertrag der Arbeit gesunken ist. Der Ertragsüberschuß, die Grundrente, ist dann dem Boden zuzuordnen¹⁾. Ein solcher Reinertrag variiert je nach den Erträgen, die auf verschiedenartigen Böden, entweder wegen ungleicher wirtschaftlicher Lage oder wegen ungleicher Fruchtbarkeit, oder auf gleichartigen Böden unter dem Einfluß des Gesetzes vom abnehmenden Ertragszuwachs bei intensiverer Bebauung erzielt werden. An diese Lehre anknüpfend konnte Wilken alle Ertragsfaktoren für Landgüter, die sinngemäß auch für Parzellen gelten, folgendermaßen systematisieren²⁾:

1. Die Größe der Güter und das Betriebssystem.
2. Die wirtschaftliche Lage (Standort) der Güter.
3. Der natürliche Ertragswert der Güter
 - a) nach Höhenlage, Klima, Bodenart und Bewässerung,
 - b) nach dem vorhandenen Kultur- und Inventarzustande.

1) Vgl. v. Stackelberg, Grundlage der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Tübingen 1951, S. 264

2) Vgl. F. Wilken, Volkswirtschaftliche Theorie der landwirtschaftlichen Preissteigerungen in Deutschland von 1895 bis 1913, Berlin 1925, S. 118

4. Der landwirtschaftliche Aufwand (Produktionskosten).
5. Die Produktpreise und Absatzverhältnisse.
6. Die zukünftige Reinertragsgestaltung."

All diese die Rente bedingenden Umstände ergeben noch nicht den Ertragswert des Bodens. Erst die Kapitalisierung der erwarteten Rente mit dem landesüblichen Zinsfuß ergibt den Ertragswert.

Jene Ertragsfaktoren ließen sich ihrerseits wieder bis in Einzelheiten zerlegen. Diese Aufgabe ist uns aber nicht gestellt; wir beschränken uns auf die Darstellung der wichtigsten Momente.

Die Bodenpreise in Abhängigkeit von der Betriebsgröße zeigen nun - ceteris paribus - mit zunehmendem Betriebsumfang eine fallende Tendenz. Das läßt sich nicht nur aus dem größeren Gebäudeanteil je Flächeneinheit bei kleineren Gütern erklären, sondern auch aus ihrer größeren Kapital- und Arbeitsintensität. Auch aus der Arbeitsverfassung der Betriebe lassen sich Gründe für fallende Ertragswerte bei steigender Betriebsgröße anführen. Bäuerliche Familienbetriebe sind eher in der Lage, höhere Preise zu zahlen als Großbetriebe, wenn mithelfende Familienangehörige bereit sind, sich geringere Löhne auszahlen oder anrechnen zu lassen, als für die Lohnarbeiter der Großbetriebe anzusetzen sind. Dadurch wird der tatsächliche, wenn auch nicht der mit kalkulatorischen Lohnsätzen errechnete Reinertrag der Familienbetriebe größer als derjenige der Großbetriebe, und damit auch der Bodenpreis. Noch ausgeprägter liegen diese Verhältnisse bei den Nebenerwerbslandwirten, die einen noch kleineren Betrieb bewirtschaften. Auf eine rationelle Ertragsrechnung und Betriebsplanung sind sie wegen ihres außerlandwirtschaftlichen Haupterwerbs nicht angewiesen. In ihrer Aufwands- und Ertragsrechnung setzen sie auf der Ertragsseite ihre Produkte zu Kleinhandelspreisen ein, während sie die Aufwandsseite mit einem relativ geringeren Betrag für ihre Arbeitskraft oder überhaupt nicht belasten. Der Saldo fällt dementsprechend

hoch aus und damit der Ertragswert und Bodenpreis, bis zu dem die Nebenerwerbslandwirte bei ihren Preisbewilligungen unter dem Druck anderer nachfragender Berufsgruppen gehen können. Im Zeitverlauf ist der Wertansatz für ihre Arbeitskraft aber nicht konstant. In jüngerer Zeit kann man annehmen, daß der Arbeitsaufwand in Gebieten mit Industrienähe höher angesetzt wird als in Zeiten schlechter Ernährungslage und geringerer gewerblicher Einkommen. Er ist hauptsächlich, wenn auch nicht ausschließlich, eine Funktion des außerlandwirtschaftlichen Haupterwerbs. Das äußert sich letztlich in einer geringeren Erwerbslust der Nebenerwerbslandwirte, wie wir noch am Beispiel unserer Untersuchungsgemeinde nachzuweisen haben.

Die Bodenpreise in ihrer Beziehung zur äußeren Verkehrslage sind von den Umständen abhängig, welche die wirtschaftliche Entfernung eines Betriebs zum Absatzmarkt seiner Produkte und zum Bezugsmarkt seiner Produktionsmittel ausmachen. Im allgemeinen sind wegen der höheren Transportkosten die Produktpreise in Marktferne niedriger als in Marktnähe (Thünensches Modell). Die Differentialrenten sind aber in einer evolutorischen Wirtschaft veränderlich. Eine Verbesserung der Verkehrswege und -mittel und eine Vergrößerung der Städte, in die abgesetzt wird, verschaffen den marktfernen Betrieben tendentiell einen zunehmenden und den marktnahen einen relativ abnehmenden Reinertrag. Grenzböden, Gesamtnachfrage nach Produkten und die Konkurrenzbeziehungen der Anbieter von Bodenprodukten sind demzufolge variabel. Zu solchen Differentialrenten führen auch die von der Natur ungleichartig geschaffenen Grundstücke. Das ist ursächlich bedingt durch die unterschiedliche "chemische und physikalische Beschaffenheit der Bodensubstanz, die Grundwasserverhältnisse des Boden, seine Lagerung zum Horizont und die Unterschiede des Klima " ¹⁾. Alle diese die natürlichen Ertragsbedingungen bestimmenden Momente sind für ganz Deutschland nach dem Bodenschätzungsgesetz 1934 in den Acker- und Grünlandzahlen und für den einzelnen Betrieb in der Bodenklimazahl als Relativwerte zusammengefaßt. Solche Wertzahlen bezeichnen den Grad der natürlichen Ertragsfähigkeit

1) F. Aereboe; Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken, Berlin 1921, S. 120

Wie aber bestimmen sich die Bodenpreise der einzelnen natürlichen Bodenarten? Sie lassen sich aus den Preisen der auf ihnen vornehmlich gedeihenden Produkte ableiten. Demzufolge ist für das Preisverhältnis der verschiedenen Bodenarten und seine Veränderung das Preisverhältnis der Erzeugnisse und seine Wechselmaßgebend ¹⁾. So entscheidet nach einem Beispiel von Aereboe ²⁾ ein hoher Preis für Frischmilch über den hohen Preis eines futterwüchsigen frischen Sandbodens, während der wenig futterwüchsige trockene Sandboden davon wenig betroffen wird. Anders jedoch, wenn in der gleichen wirtschaftlichen Zone Speisekartoffeln den höheren Preis haben. Der Einfluß und der Preis des trockenen Bodens ist dann größer als der des frischen Bodens. Wie hoch der Preis der Erzeugnisse ist, darüber bestimmt die wirtschaftliche Entfernung zum Markt.

Beziehen wir in unsere Betrachtung noch die Preise der Produktionsmittel mit ein. Bei niedrigen Agrarproduktpreisen und (oder) hohen Produktionsmittelpreisen ist in erster Linie die natürliche Ertragsfähigkeit der Bodenarten für ihre Preisbestimmung entscheidend. Bei dieser geringen Spanne verträgt der Boden keine hohen Aufwendungen für Düngung, Arbeit und Kapital mehr, so daß es ganz darauf ankommt, seine natürlichen Gegebenheiten auszunützen. Dagegen lassen sich geringere Bodenqualitäten durch Aufwendungen für Düngung und Arbeit viel besser ausgleichen, wenn die Preise der Agrarprodukte hoch und (oder) die der Produktionsmittel niedrig sind. Jetzt kommt es darauf an, auf welche Stufe der Ertragsfähigkeit man den Boden mittels Düngung, Meliorationen und Arbeitsaufwand bringen kann. Dann verliert der Nährstoffvorrat im Boden an Bedeutung, und das Verhältnis der Hauptgemengteile des Bodens wird bestimmend. "Demnach werden die physikalischen Bodeneigenschaften um so bedeutungsloser für die Bodenerträge und Bodenpreise." ³⁾

1) Aereboe, a.a.O. S. 127 f.

2) a.a.O. S. 128

3) F. Aereboe, a.a.O. S. 132

Gerade auf höherem Niveau der landwirtschaftlichen Kultur gewinnen die physikalischen Eigenschaften des Bodens an Gewicht gegenüber den chemischen.

Damit haben wir den Einfluß der Agrartechnik auf den Reinertrag und den Bodenpreis berührt. Überall wo ein agrartechnisches Mittel, gleich in welcher Form, entweder der einen oder anderen Bodenart vor allem nützt, erhöht sich nach Maßgabe dieses agrartechnischen Mittels der Reinertrag und Preis des Bodens. So erhöhte beispielsweise die Kaliphosphatdüngung der Sand- und Moorböden ihren Preis und verminderte ihr Wertverhältnis zu den Lehm Böden¹⁾. Aber nicht nur die Ausnutzung chemischer Kenntnisse (Düngung) oder biologischer Kenntnisse (Züchtung von Saatgut, das nicht allen Bodenarten in gleicher Weise nützt) steigern Reinertrag und Ertragswert, sondern auch die Mechanisierung in der Form der Verwendung von Geräten und Maschinen. Wahrscheinlich wird auch in Zukunft der verstärkte Einsatz von Schleppern eine Wertsteigerung des Bodens verursachen, auf dem sie sich vorteilhaft verwenden lassen, z.B. auf arrondierten Höfen und bei großen Parzellen.

Sodann ist noch die Abhängigkeit des Ertragswertes von der allgemeinen Preisbewegung der Agrarprodukte zu erwähnen, die ihrerseits mannigfachen Gründen folgen kann. Eine generelle Verteuerung der Agrarprodukte ergibt sich aus der Tatsache, daß der Bevölkerungszuwachs stärker zugenommen hat als die Produktivitätssteigerung des Bodens²⁾. Auch eine veränderte Verbrauchsneigung zugunsten eines bestimmten Erzeugnisses kann auf seinen Preis und den Bodenpreis einwirken³⁾.

Schließlich ist der landesübliche Zinsfuß anzuführen, mit dem der erwartete Reinertrag kapitalisiert den Ertragswert ergibt. Wird angenommen, daß ein Landgut nur um seines Ertrages willen erworben wird, dann ist sein Ertragswert der Summe der zukünftigen Jahresreinerträge auf die Gegenwart diskontiert gleichzusetzen. Bei diesem Modellfall muß sich die Kapitalsumme, die der Käufer für

1) Weitere Beispiele und Einzelheiten lassen sich bei Aereboe, S. 133 f. nachlesen

2) Vgl. L. Brentano, Agrarpolitik Stuttgart u. Berlin, 1925 S. 200

3) Vgl. J. B. Esslen, Der Bodenpreis und seine Bestimmungsgründe GdS, Abteilung VII, Tübingen 1922, S. 127

das zu erwerbende Gut hingibt, aus seinem Reinertrag gerade noch in landesüblicher Weise verzinsen, wenn er keinen Schaden erleiden, d.h. die Hypothekenzinsen ohne Verlust zahlen will und er dabei keinen Unternehmergewinn zu erzielen beabsichtigt. Wenn in der Praxis die Preise nicht so streng nach solchen Überlegungen veranschlagt werden, so findet das seine Erklärung einmal darin, dass der Boden zumindest bei Familienbetrieben weniger kapitalistisch bewertet und weniger auf eine landesübliche Kapitalverzinsung gesehen wird als mehr auf ein ausreichendes Auskommen und zufriedenstellendes Betätigungsfeld¹⁾. "Wesen und Stärke der Bauernwirtschaft beruhen gerade darauf, dass sie nicht von eigentlicher Rentabilität abhängig ist " ²⁾. Andererseits verbürgt das im Boden investierte Kapital eine größere Sicherheit als Verzinsung, so daß sich die Käufer auch aus diesem Grunde mit einer geringeren Rentabilität zufrieden geben. Auch das häufige Mißverhältnis von Angebot und Nachfrage verhindert eine Anpassung des Bodenpreises an den Zinsfuß. Abschließend bleibt noch der Nachfrageeffekt einer Zinsverbilligung zu erwähnen, die allgemein die Kaufkraft für Boden, die Nachfrage und damit den Bodenpreis erhöht ³⁾.

b) Der Verkehrswert

Indessen übersteigt in der Regel der Verkehrswert den bislang behandelten Ertragswert. Seine Bestimmungsgründe liegen außerhalb landwirtschaftlich orientierter erwerbswirtschaftlicher Erwägungen und Entscheidungen. Der Boden wird hier nicht allein als landwirtschaftliches Produktionsmittel gewertet. So muß sich der Preis immer nach der Marktlage des Bodens bilden, dem Angebots- und Nachfrageverhältnis. Zunächst ist zu unterscheiden zwischen:

1. Käufe aus nicht- landwirtschaftlich orientierten erwerbswirtschaftlichen Erwägungen (z.B. Industrieanlagen oder Wohnungsbau). Durch diese außerlandwirtschaftliche Bodenfrage werden die landwirtschaftlich genutzten Böden immer knapper; das führt zu höheren Verkehrswerten.

-
- 1) Die Wirksamkeit des Zinsfußes auf den Bodenpreis ist stärker beim Großbetrieb nachzuweisen.
 - 2) C.v.Dietze, Erfahrung und Entscheidung in der Agrarschutzpolitik, Festschrift, A.Hermes, 1948, S.26
 - 3) Vgl. F.Wilken a.a.O. S.123 und 124; siehe auch M.Weyermann, Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen, Karlsruhe 1910, S. 215

2. Aber auch Käufe aus landwirtschaftlichen Erwägungen verursachen höhere Verkehrswerte. Bei größeren Landgütern ist die Zahl der Nachfrager aus finanziellen Gründen geringer als bei kleineren Gütern, wo namentlich - wenn Bodenbesitz die Lebensgrundlage ist - der Landhunger zu hohen Preisgeboten treibt, die kaum eine Verzinsung des Kaufpreises mehr erlauben. Ertragswert und Verkehrswert decken sich dann nicht mehr. Unter solchen Umständen ist Landerwerb, an dem auch andere Berufsschichten wie Handwerker und Industriearbeiter teilnehmen können, nur noch "eine Gelegenheit zur selbständigen und steten Betätigung der Arbeitskraft"¹⁾.

Hohe Preise entstehen ebenso, weil der Lebensmittelbedarf mit der Bevölkerung zunimmt und aus diesem Grunde der Boden knapper wird. Bei allen diesen Situationen ist die Gefahr der suggestiven Überschätzung des Bodenwertes leicht gegeben, die zu einer Bodenspekulation führen kann. In neuerer Zeit wirken sich auch stellenweise die Erfahrungen zweier Inflationen aus. In diesen Fällen wird das Angebot künstlich eingeschränkt, weil man auslaufende Betriebe sehr spät zum Verkauf anbietet, in der Meinung, der Verkaufserlös sei nicht geldwert- und währungssicher und damit die Altersversorgung gefährdet²⁾. Solche Motive können auch bei anderen Betriebsarten vermutet werden, aber über ihr Ausmaß ist noch nichts Genaues bekannt. Daß auch regionale Unterschiede bestehen und bestimmte Merkmale der Agrarverfassung heute auf den Bodenwert einwirken, darüber berichtet Busch, wenn er darauf hinweist, daß der Bodenwert fallen kann, "wenn sich breitere Bevölkerungsschichten wegen unzweckmäßiger Besitzstruktur vom Boden lösen", wie es in einigen Realteilungsgebieten der Fall ist³⁾.

-
- 1) L. Brentano, a.a.O. S. 206; vgl. auch J. Esslen, a.a.O. S.130. In der Agrargeschichte finden sich weitere Beispiele für Überzahlungen von Landgütern. So führte z.B. das Bedürfnis nach gesellschaftlicher Stellung und politischem Einfluß zu überhöhten Preisen.
- 2) Von solchen Fällen berichtet H. Blum, Siedlung zum Zwecke der Agrarstrukturverbesserung; in: Innere Kolonisation, Berlin u. Bonn 1956 Heft Februar, S.42
- 3) W. Busch, Der landw. Betrieb als Organismus und seine Bestandteile, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Auflage 5 Bde. Heft 1, 1952 S. 2

3. Schließlich bilden sich Landgüterpreise aus Erwägungen, die gar nicht erwerbswirtschaftlich orientiert sind. Ein Landgut wird neben erwerbswirtschaftlichen Überlegungen auch aus konsumwirtschaftlichen Entscheidungen erworben. Beide Sphären sind in einem landwirtschaftlichen Betrieb eng miteinander verbunden, denn er wird nicht allein um seiner selbst willen betrieben, sondern dient mit dem Ziel der Bedürfnisbefriedigung. Betrachtet man ihn daher idealtypisch unter dem Aspekt einer "psychischen Nutzen- und Kostenvergleichsrechnung"¹⁾, so wird die räumliche Lage des Betriebes entscheidendes Kriterium für die Bedürfnisbefriedigung. Je näher ein Betrieb (von zwei Betrieben mit gleichem Reinertrag) am wirtschaftlichen und kulturellen Zentrum liegt, desto besser kann der Bedarf an Kleidung, Möbel, Theater und Schule befriedigt werden²⁾. Diese Überlegungen sind nicht ohne Wirkung auf den Bodenwert, wenn sie auch erst in zweiter Linie bedeutsam erscheinen.

2. Der Parzellenmarkt

Die Bestimmungsgründe der Parzellenpreise ergeben sich zum Teil aus Besonderheiten, die diesem Markt eigen sind. So werden die produktionswirtschaftlichen Überlegungen beim Kauf von Parzellen modifiziert. Das einzelne Grundstück ist keine geschlossene Wirtschaftseinheit, sondern Teil einer solchen, entweder einer Erwerbswirtschaft oder Hauswirtschaft, "und darum kann der für eine Parzelle aufzuwendende Preis vom Erwerber immer nur im Rahmen seiner ganzen Wirtschaft veranschlagt werden"³⁾. Die Beziehung, die das zu erwerbende Grundstück zum Betrieb hat, und die Stellung, die es qualitativ und quantitativ in seiner Kombination der Produktionsfaktoren einnimmt, wird preisbestimmend. Daher richtet sich die Preisbemessung nach der Möglichkeit der Verbesserung des Bodenarten- oder Kulturartenverhältnisses. Zur Arrondierung geeignete Felder werden gerne gesucht und manchmal höhere Preise dafür geboten, weil die Wegzeiten dadurch verkürzt werden und die Maschinenverwendung begünstigt wird. Auch die Größe der Parzellen

1) W. Rothkegel, Landwirtschaftliche Schätzungslehre 2. Aufl. Stuttgart 1952, S. 42

2) ebenda, S. 42

3) ebenda, S. 42

gewinnt mit verstärkter Mechanisierung an Bedeutung. So werden größere und baumlose Parzellen wegen des leichteren Schleppereinsatzes anderen vorgezogen. Ausschlaggebend für die Preishöhe ist auch die Lage der Fläche. Haupt- und Nebenberufslandwirte erstreben in gleicher Weise eine Verbesserung der inneren Verkehrslage, von den beiden die Nebenberufslandwirte am stärksten, da der Hauptberufslandwirt längere Anmarschwege in Kauf nehmen kann oder der Schlepper sie verringert. Man kann sogar stellenweise beobachten, daß der Boden in Gebieten künftiger Flurbereinigung eine zunehmende Wertschätzung erfährt, weil der Käufer nach der Bereinigung eine größere Fläche bewirtschaften will. Sodann erwägen die Bodenkäufer, daß mit dem Erwerb weiterer Grundstücke eine bessere Auslastung der Produktionsmittel Gebäude, Inventar und vor allem Arbeitskräfte - also fixer Kosten - verbunden ist. Der Bauer kann Boden so lange vorteilhaft erwerben, bis alle Kapazitätsreserven ausgenutzt sind und kein "totes Kapital" mehr vorhanden ist. Ein Bodenpreis ist selbst dann noch tragbar, wenn er den Wert der noch nicht völlig ausgelasteten Kapazitätsteile miteinschließt¹⁾. Deshalb können die Preise für Parzellen pro Flächeneinheit höher ausfallen als die für ganze Landgüter.

Aber nicht allein produktionswirtschaftliche Gründe, sondern auch andere Ursachenkomplexe bedingen die oft höheren Parzellenpreise. Auf dem Parzellenmarkt ist die Marktlage der Einzelgrundstücke von noch entscheidenderem Einfluß auf die Preisbildung als auf dem Landgütermarkt, denn beim Parzellenkauf sind die Nachfrager in weit stärkerem Maße örtlich gebunden als beim Gutskauf. Außerdem ist der Kreis der Personen, die um den Boden konkurrieren, größer. Versucht man diese zu klassifizieren, so ist zu unterscheiden zwischen:

1. Erwerb zu weiterer landwirtschaftlicher Nutzung und
2. Erwerb zu nichtlandwirtschaftlicher Nutzung der Grundstücke.

Die erste Gruppe untergliedert sich in:

- a) Erwerb aus primär erwerbswirtschaftlichen Motiven, der von den Vollbauern angestrebt wird, und in

1) Vgl. W. Rothkegel, Landw. Schätzungslehre, 1952, S. 43

- b) Erwerb aus erwerbswirtschaftlichen und konsumwirtschaftlichen Motiven, der von Nebenerwerbslandwirten ausgeht, und in
- c) Erwerb aus rein konsumwirtschaftlichen Motiven, der von Kleinstellen veranlaßt wird, die lediglich eine Haushaltsversorgung anstreben (also insbesondere die Nachfrage nach Gartenland).

Die Übergänge zwischen diesen Unterteilungen sind natürlich fließend.

Die zweite Gruppe - sie ist zahlenmäßig kleiner - läßt sich unterteilen in:

- a) Erwerb aus rein erwerbswirtschaftlichen Motiven, zu dem die Nachfrage nach Industriegelände gehört aber auch die Nachfrage nach Baugelände, und in
- b) Erwerb aus gemeinwirtschaftlichen Motiven. Dazu zählt die Nachfrage nach Wegen, Straßen, Bahngelände usw.

Die unterschiedliche Zahlungsfähigkeit und Kalkulationsweise der Nachfragergruppen verschaffen ihnen eine unterschiedliche Stellung im Wettbewerb. Innerhalb der ersten Gruppe sind diejenigen Käufer überlegen, die Grundstücke vorwiegend zur besseren Versorgung ihres Haushaltes oder aus nebenerwerblichen Gründen kaufen, weil sie ihre Preise nach den Kleinhandelspreisen der Erzeugnisse und nach den Roherträgen veranschlagen können, während die Vollbauern ihre Kalkulationen nach Erzeugerpreisen und nach dem Reinertrag richten müssen. Die zweite Gruppe erscheint zwar selten auf dem Parzellenmarkt, sie engt aber den Marktradius ständig ein und treibt somit indirekt den Preis in die Höhe.

Im Rahmen dieser grundsätzlichen Betrachtungen sollen die Probleme des Parzellenmarktes nicht weiter behandelt werden. Einzelheiten und andere Kausalzusammenhänge werden später am Beispiel unserer Untersuchungsgemeinde dargestellt.

III. Landwirtschaftliches Grundstücksverkehrsrecht

=====

Aus der oben erläuterten labilen Gleichgewichtslage des Bodenpreises läßt sich unschwer folgern, daß der Markt in Zeiten größerer Störungen ordnungspolitischer Maßnahmen bedarf. Wir wollen nun die bodenpolitischen Regelungen kurz besprechen.

Nach einer seit dem preußischen Landeskulturedikt von 1811 liberalen Epoche der Bodenpolitik wurden mit der Bundesratsbekanntmachung von 1918¹⁾ zunächst losere Eingriffe in das Marktgeschehen vorgetragen, die noch stärkere liberale Elemente in der Bodenordnung gelten ließen. Um die Nahrungsmittelerzeugung dieser Notjahre aufrechtzuerhalten und die Anlage von Kriegsgewinnen im währungssicheren Boden zu verhindern, wurde die Genehmigungspflicht bei Veräußerungen von ländlichen Grundstücken über 5 ha durch zuständige Behörden angeordnet. Sie war dann zu versagen, wenn

1. die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstückes gefährdet erschien oder
2. es nicht an einen derzeitigen oder früheren hauptberuflichen Landwirt überging oder
3. das Rechtsgeschäft zu einer unwirtschaftlichen Zerschlagung führte oder
4. es die Selbständigkeit des Betriebes durch Vereinigung mit einem anderen aufhob oder
5. das Grundstück unter Ausnützung der Notlage des Eigentümers zu unbilligen Bedingungen, besonders zu einem erheblich hinter dem Werte zurückbleibenden Preise übereignet werden sollte (vergl. § 3 der Bekanntmachung).

Genehmigungsfrei blieben Rechtsgeschäfte zwischen Ehegatten oder Personen, die untereinander in grader Linie verwandt oder verwchwägert oder in der Seitenlinie bis zum zweiten Grade verwandt waren (vergl. § 2 der Bekanntmachung). Die Verordnung wurde nachsichtig gehandhabt und erlangte auf das Marktgeschehen keinen nennenswerten Einfluß.

1) RGBL. S. 123 ff.

Mit dem Reichserbhofgesetz von 1933¹⁾ begann ein Zeitabschnitt strengerer Eingriffe in den Markt. Es sah u.a. die Bodenmobilität beeinflussende Veräußerungsverbote vor für Betriebe, die im Alleineigentum Flächen zwischen der Ackernahrung und 125 ha besaßen. Beabsichtigt wurde damit, die Bauernfamilie für alle kommenden Zeiten auf dem Erbhof zu halten²⁾. Das Veräußerungsverbot entsprach aber nicht den Erfordernissen des Grundstücksmarktes. Noch stärkeren dirigistischen Einschlag erhielt die Bodenordnung des Nationalsozialismus mit der Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1937 und der Preisstopverordnung von 1936³⁾. Beide erweiterten die Verfügungsbeschränkungen. Mit ersterer wurde die Genehmigungspflicht auf Grundstücke von über 2 ha herabgesetzt und zugleich ausgedehnt, indem dem öffentlichen Interesse mehr Einflußnahme eingeräumt wurde, "da einer Reihe von Fällen nicht in einem mit der Staatsnotwendigkeit übereinstimmenden Sinne gesteuert werden konnte" ⁴⁾. (Vergl. § 3 der Bekanntmachung). Mit der Preisstopverordnung verfolgte man schließlich einen direkten Einfluß auf die Preisbildung des Bodens zu gewinnen. In die GVB von 1937 nahm man die Bedingung auf, die Genehmigung dann abzulehnen, "wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert des Grundstücks steht" ⁵⁾ (Ziffer 5). Dieser sogenannte volkswirtschaftlich gerechtfertigte Preis ist im Rahmen der damaligen übergeordneten planwirtschaftlichen Politik der Preisregulierung zu sehen ⁶⁾. Er sollte u.a. die auf dem Bodenmarkt sich auswirkende inflationistische Kreditorweiterung niederhalten. 1942 wurde dann der Grundstücksverkehr durch weitere Erlasse und Verordnungen auf ein Mindestmaß herabgedrückt.

Um der Verknappung des Bodens zu begegnen und dem elementaren Bedürfnis der Kaufkraftschwachen Landwirtschaft nach Boden auch weiterhin nach der Währungsreform zu entsprechen, wurde die preisbehördliche Genehmigung nach der Preisstopverordnung von 1936 mit der Anordnung der Verwaltung für Wirtschaft vom 27.12.1948⁷⁾

1) RGBl. I S. 685

2) Vgl. K. Haegele, Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, Frankfurt /M. 1950, S. 60

3) RGBl. I 1936 S. 955

4) H.J. Riecke-Manteuffel, Der ländliche Grundstücksverkehr, Berlin 1937, S. 158

5) In einer Dienstanordnung des Reichsnährstandes vom 11.2. 1938 wird er als der "Nutzwert" näher bezeichnet.

6) Vgl. F.Lütge, Die neuen preispolitischen Eingriffe auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt, in: Jb.f.NöSt., Bd.147, Jena 1938, S.460

7) WIG B. 1949, S.12

und 464

wieder in Kraft gesetzt ¹⁾. Nach diesen Regelungen ist eine Eintragung ins Grundbuch von einer Unbedenklichkeitsbescheinigung der Preisbehörde abhängig. Mangels genauerer Vorstellung darüber, inwieweit sich der Ertragswert im Laufe der Entwicklung erhöht hat und genauerer gesetzlicher Rahmenbestimmungen, die der wieder liberaler gewordenen Wirtschaftsordnung entsprechen, "hat sich an den unteren zuständigen Behörden eine sehr unterschiedliche Handhabung der Kaufpreisgenehmigung herausgebildet" ²⁾. An vielen Stellen wurden sogar keine Bedenken mehr erhoben. Außerdem ist eine teilweise mangelhafte Preisdisziplin der Vertragsparteien kennzeichnend für die heutige Situation.

Nicht wesentlich verändert haben sich die Ziele der Bodenordnung nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 45 von 1947 und den unterschiedlichen Ausführungsbestimmungen. Zwar haben sie mehr "agrarpolizeilichen Charakter" ³⁾ und die Rechtsfreiheit ist weniger beschränkt, aber Eingriffe in das Eigentumsrecht bestehen noch, wie sie selbst in einer freiheitlichen Gesellschaftsverfassung unter den gegebenen Bedingungen nicht vermißt werden können. Danach ist die Genehmigung beim Übergang eines Grundstückes dann zu verweigern, wenn die Veräußerung eine ungesunde Verteilung des Bodens bedeutet, eine unwirtschaftliche Zerschlagung des Grundstückes zur Folge haben würde, der Erwerber nicht wirtschaftsfähig ist, oder wenn der Gegenwert in einem groben Mißverhältnis zum Wert (Ertragswert) des Grundstückes steht. Genehmigungsfrei sind in Baden nur Rechtsgeschäfte über Grundstücke unter 15 ar ⁴⁾.

-
- 1) Dazu die Verordnung über die Preisüberwachung und die Rechtsfolgen von Preisverstößen im Grundstücksverkehr v. 7.7.1942 (RGBl. I S. 451 und der ergänzende Erlaß v. 8.7.1942; Deutsche Justiz 1942, S. 471)
 - 2) G. Barner, Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland, Göttingen 1956, (herausgegeben von der Agrarsozialen Gesellschaft) S. 107
 - 3) Fr. Baur, Zur Auflagenpraxis im Recht des Grundstücksverkehrs, in: Recht der Landwirtschaft, 2. Jg. 1950, Heft 4 (April), S. 78
 - 4) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind aber nur solche Grundstücke, die keine Weinberge, Erwerbsgarten- und Obstbaumanlagen darstellen; nach der Durchführungsverordnung zum Kontrollratsgesetz Nr. 45, BGVB1. Jahrg. 1948, S. 217

Schließlich ist das Vorkaufsrecht für gemeinnützige Siedlungsträger zu erwähnen, das seit 1919 (Reichssiedlungsgesetz § 4) in unterschiedlicher Praxis bis heute besteht. Ihm wird neuerdings zur Aufstockung von kleinbäuerlichen Betrieben und Flüchtlingsbetrieben im Rahmen der Verbesserung der Agrarstruktur zunehmende Bedeutung beigemessen.

In einem neuen von der Bundesregierung fertiggestellten Entwurf eines Grundstückverkehrsgesetzes ist vorgesehen, den Preisstop aufzuheben.

Dritter Teil

Die strukturellen Bedingungen des Weinheimer Bodenmarktes und ihre Wandlungen

Das äussere Erscheinungsbild des Grundstücksverkehrs wollen wir nach zwei verschiedenen Gesichtspunkten gedanklich ordnen, nämlich nach der Struktur des Weinheimer Bodenmarktes und dem Prozeß des Marktgeschehens, der Bodenpreisbildung und dem Bodenumsatz, die sich innerhalb der Struktur vollziehen. Wir versuchen zuerst den Marktprozeß aus seinen Aufbauelementen bzw. aus seinen strukturellen Bedingungen heraus zu begreifen, auf die er zurückgeht ¹⁾. Diese lassen sich einteilen in solche, die in unmittelbarer Beziehung zum Preis oder Umsatz direkt wirken, und solche, die beide indirekt und nur mitbestimmend beeinflussen.

I. Die direkten strukturellen Bedingungen

1. Die natürlichen Bedingungen

Als Datum wirken zunächst die Naturbedingungen, das sind die Bodenarten, das Klima und die Geländegestaltung.

1) Zwischen Struktur und Prozeß besteht freilich eine wechselseitige Verbundenheit, d.h. der Ablauf wirkt auf die Struktur zurück.

Nach der Bodenschätzung sind in Weinheim an Bodenarten in der westlichen Ebene vorhanden Böden vom stark lehmigen Sand bis zum milden Lehm, weit über die Hälfte gehört zur Zwischenstufe "sandiger Lehm" ¹⁾. Sie haben einen hohen wirtschaftlichen Wert im Vergleich zu den extremen Bodenarten ²⁾. Auch bei sinkender Konjunktur behalten sie noch ihre Kulturwürdigkeit ³⁾. Wenig begrenzte Anbaumöglichkeiten erlauben eine Vielseitigkeit ihrer Bewirtschaftung und machen sie anpassungsfähig an wechselnde Konjunkturen ⁴⁾. Gegen schlechte Witterungseinflüsse sind sie widerstandsfähiger als einseitig vorhandene extreme Bodenarten ⁵⁾. Über die weiteren Gemengteile des Bodens ⁶⁾, den Humus und Kalk, geben die Zustandsstufen der Bodenschätzung Auskunft. Zwischen der Stufe 2 und Stufe 4 schwankend gehören die Böden vornehmlich der Stufe 3 an, wobei in der Bodenschätzung für das Ackerland die Stufe 1 den besten und die Stufe 7 den geringsten Boden umfaßt. Danach ist die Krume mäßig humushaltig, und es besteht kein allmählicher Übergang von der Krume zum Untergrund, der weniger humus- aber noch kalkhaltig ist; er zeigt erste Anzeichen von Auswaschung mit beginnender Versäuerung ⁷⁾.

Durch die vorteilhaften Klimafaktoren ⁸⁾ werden die Ertragsverhältnisse der Böden noch verbessert. So finden denn auch die lokalen klimatischen Vorteile ihren Niederschlag in den Zurechnungen zu den Bodenzahlen.

- 1) Wegen der größeren Bedeutung der westlichen Ebene im Vergleich zu den östlichen Berghängen behandeln wir in diesem Teil der Untersuchung vorwiegend die strukturellen Bedingungen des westlichen Raumes.
- 2) Vgl. H. Herzog, "Das Vorkommen größerer Anteile extremer Bodenarten ist mit Minderungen der Ertragsfähigkeit verbunden", in: Grundlagen und Methode der landwirtschaftlichen Einheitsbewertung Handbuch der Landwirtschaft, 1952, 5.Bd., S. 750
- 3) Nach Sagawe verursacht z.B. sinkende Konjunktur ein schnelles Sinken der Kulturwürdigkeit der Sandböden. Vgl. B. Sagawe, Grundzüge der Abschätzungslehre, Berlin 1934, S.119
- 4) Extreme Bodenarten sind weniger vielseitig benutzbar. Vgl. B. Sagawe, a.a.O., S. 116, 122 und 171
- 5) Ist nur eine extreme Bodenart in einer Gemeinde vorhanden, dann benachteiligen ungünstige Witterungen alle Felder gleichmäßig. Vgl. W. Rothkegel, Allgemeine Schätzungslehre 1952, S.68
- 6) Bei der Einteilung nach Bodenarten wird der Boden nur als ein Gemenge von Sand und Ton dargestellt.
- 7) Über die Beurteilung der Zustandsstufen vgl. W. Rothkegel, Allg. Schätzungslehre 1952, S.62 Die Zustandsstufen der Weinheimer Böden sind in den Schätzungsplänen angegeben.
- 8) Vgl. oben S. 4 f.

Da das Gelände eben ist, von seiner Gestaltung also keine negative Wirkung ausgeht, geben schließlich die Ackerzahlen mit dem Schwergewicht zwischen 75 und 80 eine als günstig zu beurteilende zusammengefaßte Ertragsfähigkeit der Ackerböden an.

Nach der Bodenschätzung sind an guten Wiesen 54 v.H., an mittleren 46 v.H. vorhanden; die Grünlandzahl ist im Durchschnitt mit 60 beziffert.

2. Das Kulturartenverhältnis

Dem Acker- Grünlandverhältnis, das mit dem Flächenverhältnis von etwa 1 : 0,34 bis 0,39 für Weinheimer Betriebe günstig ist ¹⁾, wäre an sich kein Einfluß auf den Bodenpreis zuzuschreiben. Es herrscht kein Mangel an Wiesen, der die Nutztviehhaltung und infolge geringerer Düngung auch den Ertrag des Marktfruchtbaues auf dem Acker beeinträchtigen würde. Demnach läge kein Grund vor, für Wiesen einen höheren Preis aufzuwenden. Nun besteht aber dieser Anlaß für einige Nachbargemeinden, die als Einmärker nach Weinheim kommen, weil sie entweder weniger oder überhaupt keine Wiesen besitzen. Zum Ausgleich ihrer einseitigen Betriebsorganisation werten sie die Weinheimer Wiesen so hoch, daß sie den Preis in die Höhe treiben. Mit ihrem "Wiesenhunger" versuchen sie ihren Ackerfutterbau zugunsten des Marktfruchtbaues einzuschränken. Erst in neuerer Zeit hat sich ihr Bedarf an Weinheimer Wiesen dank des modernen Futterbaues abgeschwächt.

3. Die äußere und innere Verkehrslage

Der günstigen äußeren Verkehrslage ist ein großer Einfluß auf das relativ hohe Bodenpreinsniveau zuzuschreiben, finden doch viele Produkte ihren Markt gleich im Ort, dessen Bevölkerung seit 1900 sich zudem rund um das Zweieinhalbfache vermehrt hat. Mit den vorteilhaften Absatzmöglichkeiten (Schlachthof, Obstgroß-

1) Von der Goltz bezeichnet ein solches Verhältnis als günstig. Handbuch der landw. Betriebslehre, Berlin 1912. Dazu bemerkt Rothkegel, daß ein Betrieb mit futterwüchsigem Ackerboden mit weniger Wiesen auskommen kann, weil es ihm damit leichter möglich ist, die Wiesen zu ersetzen. Vgl. W. Rothkegel, Handbuch der Schätzungslehre für Grundbesitzungen, 1. Bd., Berlin 1930, S. 267

markt, direkte Straßen- und Schienenwege nach den Städten Mannheim und Heidelberg) verbindet sich eine intensive Ackerwirtschaft und macht sich in einem hohen Bodenpreisniveau geltend. Der Preis äußert sich aber nicht nur in der äußeren, sondern auch in der inneren Verkehrslage. Die Gemengelage, die Kleinheit der Parzellen und vor allem die Weite des Wirtschaftsraumes nur nach einer (der westlichen) Richtung machen es erforderlich, der Entfernung vom Hof bei der Preisbildung eine große Bedeutung beizumessen. Das führt zur Entstehung von Differentialrenten.

Die äußere Verkehrslage drückt sich außerdem in jüngster Zeit im Landbedarf aus. Denn am Beispiel Weinheim läßt sich die Feststellung der Agrarsozialen Gesellschaft bestätigen, daß der Landbedarf in verkehrsgünstigen Gebieten und in Industrie- und Gewerbgemeinden nicht wesentlich groß ist ¹⁾.

4. Bodenknappheit und Bodenbedarf

Es ist schwer ein genaues, kausales Maß der Bodenknappheit oder des Bodenbegehrs zu finden ²⁾. Wir können einige, allerdings sehr grobe Anhaltspunkte gewinnen, wenn wir die Gesamtbevölkerung auf die LN beziehen und die Wandlung dieser Kennzahl seit 1900 betrachten. Danach entfielen in Weinheim 1900 auf den ha LN 5,7 Personen der Gesamtbevölkerung, 1955 dagegen 21,1. Die Bevölkerung vermehrte sich, während die LN durch die Ausdehnung der Stadt zurückging. Der Boden ist also knapper geworden.

Andrerseits hängt die lokale Struktur eines Bodenmarktes wesentlich davon ab, wieviele Personen den gegebenen Boden als Lebensgrundlage betrachten müssen. Daraus ergibt sich auch das Kriterium des Landhungers. Bedingt durch die gewerblich - industrielle Gesamtsituation Weinheims ist der Landbedarf keine Existenznotwendigkeit und infolgedessen kein Landhunger gegeben. Das sagt auch die Zahl über die in der Landwirtschaft tätigen Personen. Sie war 1907 mit 9,6 v.H. der Gesamtbevölkerung schon gering und hat sich bis 1950 auf 2,7 v.H. weiter vermindert.

1) Vgl. Agrarsoziale Gesellschaft, Vier Fragen zum Bodenmarkt und zur Aufstockung in Niedersachsen, Göttingen 1954, S.16 (als Manuskript vervielfältigt)

2) außer dem Preis

5. Landwirtschaftliches Grundstücksverkehrsrecht

Schließlich ist auch die Gesetzgebung über den landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr als strukturelle Bedingung für Bodenpreis und -umsatz zu nennen¹⁾. Eine Ausführungsbestimmung zur Bundesratsbekanntmachung von 1918 für Baden von 1921²⁾ setzte zwar die Größe der genehmigungspflichtigen Grundstücke auf 3 ha herab, blieb aber auch auf dem Weinheimer Bodenmarkt ohne Bedeutung, da Grundstücke mit einer Größe von über 3 ha in Weinheim nicht gehandelt wurden. Ähnlich liegen die Dinge beim Reichserbhofgesetz. Sein Veräußerungsverbot hatte keine Einwirkung auf die Bodenmobilität und den Bodenpreis, denn nicht mehr als drei Höfe erreichten die Ackernahrungsgrenze. Selbst eine Ausführungsbestimmung zur Grundstücksverkehrsbekanntmachung von 1937 für das Land Baden³⁾ konnte mit der auf 1 ha herabgesetzten Genehmigungspflicht keinen Einfluß auf den Parzellenmarkt gewinnen. Dagegen berührte der Preisstop das Marktgeschehen und stellt bis in unsere Gegenwart eine strukturelle Bedingung dar. Das gleiche gilt vom Kontrollratsgesetz und seiner Durchführungsverordnung. Die Genehmigungsfreiheit für Grundstücke unter 15 ar bietet namentlich den Nichtlandwirten eine Gelegenheit zum Bodenerwerb.

II. Die indirekten strukturellen Bedingungen

=====

Indirekte mitbestimmende Bedingungen stellen Katalysatoren dar, d.h. auf das ganze Marktgeschehen einwirkende Kräfte, die jedoch nur mittelbaren Einfluß haben. Will man jene darstellen, so ist eine theoretische Abstraktion unvermeidbar, so daß man von ihren in praxi bestehenden wechselseitigen Zusammenhängen zum Teil absehen muß.

1. Die Realteilung

Die indirekten Bedingungen des Bodenmarktes lassen sich fast alle aus der Agrarverfassung erklären. Geteilte Vererbung löst in der Regel eine stärkere Bodenbewegung aus; geschlossene Vererbung neigt zu geringerer Mobilität landwirtschaftlicher Par-

1) Vgl. oben S. 25 ff

2) Badisches Gesetzes- und Verordnungsblatt 1921 S. 139 vgl. auch Badisches Gesetzes- und Verordnungsblatt 1924 S. 307

3) RGBl. 1937 S. 38

zellen¹⁾. In Realteilungsgebieten sind Zukauf und Zupacht Möglichkeiten, die Betriebe nach der Teilung wieder aufzubauen und lebensfähig zu erhalten. Sie sind Regulatoren einer von Generation zu Generation Wandlungen unterworfenen Struktur. Dieser Prozeß der Wiederaufnahme des Bodens bedingt jedoch eine hinreichende Elastizität des Grundstücksverkehrs, der gehemmt sein kann, wenn z.B. berufsfremd gewordene Erben den Boden wegen seiner Wertbeständigkeit zurückhalten.

2. Die Grundbesitzverteilung

Durch die Realteilung sind zahlreiche kleine Grundeigentümer vorhanden. Das Marktgeschehen wird damit abhängig von der Zusammensetzung des Personenkreises der Grundeigentümer und der Größe ihrer Besitzanteile. Ihre Neigung, Land abzustoßen, ist verschieden je nach ihrem Beruf und Wohnort, nach der Art und der Höhe der Einkommen, dem Umfang des Besitzes und der Bodenverbundenheit, vielfach auch nach dem subjektiven Ermessen der Währungssicherheit. Vor allem können wir die drei Berufsgruppen Vollbauern, Arbeiterbauern und Nichtlandwirte unterscheiden. Auch die Neigung, Land aufzunehmen, beruht auf der soziologischen Gliederung der Gemeinde. Erhöhung der Kapitalproduktivität und Betriebserweiterungen sind Ziele, welche auch heute noch genügend Bodenverbundene der ländlichen Berufsgruppen trotz städtischer Lebensformen zur Landaufnahme veranlassen.

Im Hinblick auf die Preisbildung bestehen Konkurrenzbeziehungen zwischen den drei Berufskreisen, die infolge des Kaufkraftgefälles zwischen den Gruppen entscheidend zu einem im Vergleich zu ländlichen Gemeinden hohen Bodenpreinsniveau beitragen²⁾.

3. Die Betriebsgrößenstruktur

Eng mit der Grundbesitzverteilung ist die Betriebsgrößenstruktur verknüpft. Zunächst ist der Zweck, der mit dem Landerwerb verbunden ist, nach den Betriebsgrößen verschieden. Kleinst- und kleinbäuerliche Betriebe können sowohl nach Eigenversorgung streben als auch nach selbständiger Familienwirtschaft. Mittelbäuerliche Betriebe orientieren sich an erwerbs- und marktwirtschaftlichen

1) Vgl. auch Barner, a.a.O., S.15

2) Ihre Auswirkungen kommen fast schon der einer direkten Bedingung gleich.

Gegebenheiten. Landangebot und Landbedarf erhalten einen entscheidenden Impuls von der Verteilung der Betriebsgrößen. Eine genügend starke bäuerliche Schicht sorgt in Weinheim für eine Fluktuation des Bodens hin zu aufbauwilligen Betrieben, wenn kleinere Betriebe sich von der Landwirtschaft abwenden. Die Betriebsgrößenverteilung kann unter diesem Gesichtspunkt als ausgeglichen bezeichnet werden.

4. Die Wirtschaftsgesinnung und das Technische Wissen

Der Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Grundstücken vollzieht sich bei allen Berufsgruppen und Größenklassen auf Grund einer bestehenden Wertung des Bodens. "Eine geschäftsmäßige Bewertung des Bodens" steht neben der eines "gesinnungsmäßigen Bauerntum(s)"¹⁾ mit starker Bindung an die Scholle. Diese war vor 1914 noch stärker zu finden, verminderte sich aber zusammen mit dem allgemeinen Interesse an der Landwirtschaft im Laufe der Generationen. Die Stadt und ihre Industrialisierung wuchsen, die gesellschaftlichen Lebensbedingungen änderten sich. Das erste Prinzip erlangte stärkeres Gewicht.

Als weitere strukturelle Bedingung ist auch das Technische Wissen wirksam. Wir erinnern an die Fortschritte in der gesamten Agrartechnik, die den Preisbildungsprozeß beeinflussten.

5. Der Gemeindetyp und die Siedlungsverhältnisse

Die Ereignisse auf dem Bodenmarkt werden auch von dem Gemeindetyp und den Siedlungsverhältnissen berührt. In den gewerblich- industriell durchsetzten Gemeinden mit nur schwachem bäuerlichem Besitz läßt sich ein ziemlich reger Grundstücksverkehr beobachten²⁾. Zugleich leisten, wie schon erwähnt, kaufkräftige städtische Bodenerwerber einem hohen Preisstand Vorschub. Für den Bauern- in seiner wirtschaftlich und soziologisch bedrängten Lage - wird es immer schwieriger, die verkehrsreichen Straßen zu befahren, was sich für seinen Bodenerwerb hemmend auswirkt.

1) C. v. Dietze, Volkswirtschaftspolitik, Mannheim 1936, S. 102

2) Vgl. O. Schiller, Bedeutung und Zustand der Kleinlandwirtschaft im hördlichen Baden-Württemberg, Berichte über Landwirtschaft, NF. Bd. 32, Hamburg und Berlin 1955, S. 59

III. Marktform, Verhaltensweise und Preisbildung

=====

Die Behandlung der strukturellen Bestimmungsgründe hat uns die Kenntnis von den Aufbauelementen des Preisbildungsprozesses vermittelt. Wir wollen nunmehr den Weinheimer Bodenmarkt in das von der Nationalökonomie entwickelte morphologische System der Marktformen einordnen, um mit Hilfe des theoretischen Instrumentariums erklären zu können, wie sich der Bodenpreis nach der Marktform und den Verhaltensweisen der Käufer und Verkäufer bildet.

1. Die Unvollkommenheit des Marktes und die beiden Marktseiten

Wie jeder Bodenmarkt so ist auch der unserer Untersuchungs-gemeinde niemals ein vollkommener Markt mit vollständiger Konkurrenz. Jede Parzelle stellt strenggenommen eine Individualität dar, denn alle Grundstücke "unterscheiden sich durch Größe, Bonität und (oder)Lage" ¹⁾. Die Voraussetzung der Vertretbarkeit des Bodens fehlt also. Daneben sind personelle und räumliche Präferenzen wirksam. Wir wollen andeutungsweise nur einige nennen: Zu den personellen Präferenzen zählen die Verwandtenkäufe, bei denen zu einem niedrigeren Preis verkauft wird. Häufiger und bedeutsamer sind die räumlichen Präferenzen. Hier werden vorteilhafte räumliche Lagen anderen vorgezogen oder bei Arrondierungskäufen angrenzende teurere Parzellen bevorzugt. Schließlich führt die soziologische Differenzierung der Anbieter und Nachfrager zu unterschiedlichen Verhaltensweisen am Markt.

Wir haben es also mit einem unvollkommenen Gesamtmarkt zu tun, den wir weiter aufteilen müssen in approximativ bestimmte Teilmärkte, in Elementarmärkte ²⁾³⁾. Das sind die einzelnen Teilgebietsmärkte, bestimmte Lagezonen des westlichen und östlichen Gemarkungs-

1) E. Schneider, Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, 2. Aufl., Tübingen 1953, S. 292

2) H.v. Stackelberg, Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Tübingen 1951, S. 221

3) Vgl. auch W. Abel, Agrarpolitik, Göttingen 1951, S.137 ff, wo er sagt: "Der Grundstücksmarkt ist kein idealer Markt im Sinne der Wettbewerbstheorie". Ausführlicher drückt er sich über den Pachtmarkt aus, der von "ähnlichen Umständen und Bedingungen bestimmt wird". "Da ... der Pachtmarkt nichts weniger als ein einheitlicher Markt ist ... vielmehr nur ein lockeres Gebilde von Teilmärkten oder Einzelvereinbarungen darstellt, können sich auf ihm auch weder Angebot noch Nachfrage in idealer Konkurrenz begeben". W. Abel, a.a.O., S. 151

teils oder Teile von ihnen. Freilich erfüllen diese Teilmärkte, die wir betrachten, nicht die Bedingungen eines vollkommenen Marktes, und die Konkurrenz ist auch hier nicht vollständig; aber kleinere Räume werden von den Käufern, wie das empirische Studium zeigt, weniger verschiedenartig und vertretbarer angesehen.

Nun stehen die einzelnen Teilmärkte oder gar die strenggenommenen heterogenen Böden nicht isoliert nebeneinander, sondern werden von den Käufern substitutiv betrachtet. Von Stackelberg spricht in diesem Zusammenhang von einer "substitutiven Nachfragebeziehung" ¹⁾. Es besteht also zwischen den Teilmärkten im Urteil der Käufer (und Verkäufer) ein bestimmter Konkurrenzgrad. Dieser richtet sich:

- a) nach der von den Nachfragern bestimmten Substitutionselastizität zwischen den Teilmärkten und
- b) nach der Anzahl der Anbieter und ihrer Verhaltensweise und der Anzahl der Nachfrager, jeweils eines Teilmarktes - kurz nach der morphologischen Struktur der beiden Marktseiten.

Zu a)

In erster Linie konkurrieren, wie empirisch beobachtet werden kann, die angebotenen Böden eines Teilgebietsmarktes, einer Lagezone, miteinander, da sie von den Käufern als relativ gleichartig und vertretbar betrachtet werden. Mit zunehmender Entfernung von einem gerade gefragten und daher genau definierten Grundstück ²⁾ vermindert sich in der Regel die Substitutionselastizität. Gegenüber den Verhaltensweisen der Anbieter und einem fallweise auf einem bestimmten Markt gegebenen Unterangebot an Boden bestehen also für die Nachfrager gewisse Ausweichmöglichkeiten.

Zu b)

Wenden wir uns nun der Angebotsseite unseres Bodenmarktes zu. Wie wir gesehen haben, stehen die Anbieter des Gesamtmarktes in unvollkommener heterogener Konkurrenz zueinander. Sie liegt begründet in den verschiedenartigen Käuferpräferenzen. Die Morphologie der Angebotsseite eines Teilmarktes, auf dem eine bestimmte Anzahl von Käufern nach ihrem vorgefaßten Wunsch kaufen möchten ³⁾, ist nun in der Regel so beschaffen, daß wenige bis

1) H.v.Stackelberg, a.a.O., S. 240

2) u. 3) Dafür ist die Entfernung zwischen Wohnsitz und Teilmarkt ausschlaggebend.

mehrere Anbieter mit ihrem Angebot erscheinen. Die Nachfrager sind entsprechend dem quantitativen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zahlenmäßig stärker. Man kann demnach annehmen, daß auf der Angebotsseite unser gesamter unvollkommener Markt analog den wenigen Anbietern eines Teilmarktes sich aus unvollkommenen oligopolähnlichen Teilmärkten zusammensetzt. Die Angebotsseite der Teilmärkte hätte also die morphologische Struktur eines Oligopols. Indessen ergibt sich für die Angebotsseite nicht zwingend eine oligopolistische Verhaltensweise, obwohl sie in Verbindung mit der gegebenen Morphologie "a priori als am wahrscheinlichsten verbunden gedacht werden kann" ¹⁾. Die Beziehungen zwischen den Verkäufern sind vielmehr dadurch bestimmt, daß die Anbieter infolge ihres nicht gleichzeitigen, nicht fortlaufenden und nicht publizierten Angebotes die Preisfixierungsparameter ihrer Mitanbieter nicht kennen. Sie wissen kaum etwas von der Existenz und den gesetzten Bedingungen ihrer Mitbewerber. Die Angebotsseite ist unvollständig transparent. Daraus folgt, daß die Verhaltensweise der Anbieter nicht oligopolistisch sein kann und Kampfsituationen ausgeschlossen sind. Da die Verkäufer auch in keiner erwerbswirtschaftlichen Wettbewerbsslage zueinander stehen, sind ihre Beziehungen auch nicht durch Kampfstrategie oder solidarisches Handeln oder durch Preisführerschaft gekennzeichnet, wie sie die verschiedenen Theorien der Verhaltensweisen unterstellen. Andererseits können sich die Anbieter auch nicht rein monopolistisch verhalten ²⁾, da sie entsprechend der Morphologie der Angebotsseite eine potentielle Konkurrenz fürchten müssen und stets damit zu rechnen haben, daß die Käufer im Rahmen der ihnen gebotenen Auswüchsmöglichkeiten abwandern. Ihre Preissetzung ist vielmehr polypolistisch orientiert, d.h. die Anbieter müssen im Rahmen ihrer Preisforderungen die vermeintlichen Preisforderungen ihrer

- 1) Schneider hat in seiner Einführung ... darauf hingewiesen, daß zwischen der morphologischen Angebots-(und Nachfrage) figuration und der Art der Verhaltensweise der Anbieter (u. Nachfrager) kein zwingender Zusammenhang besteht. Die Verhaltensweise wird "empirisch entschieden". E. Schneider, a.a.O., S. 63 ff.
- 2) Vgl. auch Carell, "Der Bodenpreis kann durch einen Verkäufer von Boden nicht monopolistisch gesetzt werden, dieser steht vielmehr im Wettbewerb mit einer Vielzahl von Bodeneigentümern, so daß auch der Bodenpreis nicht als Monopolpreis, sondern als Wettbewerbspreis zustande kommt". Carell, Bodenknappheit und Grundrentenbildung, in: Probleme der Wissenschaft in Vergangenheit und Gegenwart, Berlin 1948, S. 8

Mitanbieter beachten, ohne daß sie auf eine Reaktion der Mitanbieter wegen mangelnder Transparenz bedacht sein müßten. Im übrigen ist auch die Nachfrageseite von mangelnder Transparenz der Marktverhältnisse beherrscht.

Es ist nun unschwer einzusehen, daß bei der Eigenart eines Bodenmarktes einer Bestimmung des Gleichgewichts zwischen unseren Anbietern eines Teilmarktes Grenzen gesetzt sind. Vor allem fehlt die Markttransparenz. Aber selbst unter der Annahme, daß sie bestünde, würde eine Bestimmung des Gleichgewichts bei heterogener Konkurrenz zwischen zwei oder mehreren sich polypolistisch verhaltenden Anbietern ¹⁾ an der Unmöglichkeit scheitern, folgende Größen zu ermitteln: Erstens besteht für den Anbieter eines Bodenmarktes keine Preis-Mengenrelation, da er seine Parzelle als ganze und geteilt auf den Markt bringt. Eine Grenzerlöskurve existiert daher für ihn nicht. Zweitens ist der Boden keine produzierte Ware. Für ihn kann keine Grenzkostenfunktion aufgestellt werden.

Mithin ist die Bestimmung des Cournot'schen Punktes ($E'=K'$), der die Gleichgewichtslage ausdrücken könnte, nicht möglich. Der Versuch einer preistheoretischen Lösung des Problems müßte von einer anderen Voraussetzung als der Preis-Mengen-Relation ausgehen.

2. Die Beziehungen zwischen beiden Marktseiten eines Teilmarktes

Wir haben davon gesprochen, daß die auf einem Teilmarkt erscheinenden Käufer den Boden relativ homogen ansehen. Desgleichen haben wir erfahren, daß die Struktur eines Teilmarktes in der Regel gekennzeichnet ist durch wenige Anbieter auf der einen Seite und einer etwas größeren Abnehmerschaft auf der anderen Seite. Man kann daher näherungsweise ein Angebotsoligopol im morphologischen Sinne annehmen. Auf beiden Seiten bestehen Konkurrenzbeziehungen, die jedoch in Abhängigkeit von der zahlenmäßigen Stärke und den Verhaltensweisen jeder Marktseite unterschiedlich ausgeprägt sind. Auf der Nachfrageseite ist der Wettbewerb spürbar stärker ausgebildet, auf der Angebotsseite existieren wesentlich lockerere Verbindungen.

1) E. Schneider expliziert in seiner Einführung S. 250 f. die Bestimmung eines solchen Gleichgewichtes für einen Warenmarkt.

Das Angebotsoligopol ist im Hinblick auf die Beziehungen zwischen den beiden Marktseiten dem bilateralen Monopol ähnlich. Die Beziehungen führen bei dieser Marktform zu keinem bestimm-
baren Gleichgewicht ¹⁾. Die Machtverhältnisse sind für die Preis-
bildung ausschlaggebend. Weil die Anbieter in ihrer Gesamtheit
eine stärkere Stellung behaupten, tendieren die Auseinandersetzungen
zwischen den beiden Seiten zu einem Preis hin, der zwischen dem
reinen Monopolpreis und dem Marktpreis bei polypolistischer Kon-
kurrenz liegt. Er wird dem Monopolpreis näher sein als dem
polypolistischen Konkurrenzpreis, denn nicht nach der morphologischen
Struktur sind die Beziehungen zwischen den Anbietern primär zu
bewerten (nach ihr müßte die Konkurrenz ohne Zweifel stärker aus-
fallen als dies realiter der Fall ist), sondern nach der beschriebene
polypolistischen Verhaltensweise. Unter diesen Umständen kann daher
ein einzelner Anbieter nicht monopolistisch seinen Willen dem Nach-
frager aufzwingen, weil er ja nicht allein und isoliert verkauft.
Ganz ausgeschlossen ist eine Ausbeuterposition der Verkäufer. Ein
Ausbeuterpreis, der so hoch angesetzt werden müßte, daß der Käufer
gerade noch ein Interesse am Kauf hat, ist im Regelfall undenkbar
und auch empirisch nicht festzustellen, da Bodenerwerb im Falle
Weinheim nicht lebensnotwendig ist und außerdem für die Teilmärkte
Substitutionskonkurrenz besteht.

Vereinzelt können jedoch je nach Überlegenheit eines Anbieters
oder Nachfragers von der globalen Preisbestimmung abweichende Preise
bezahlt werden. Die Marktparteien stehen dann außerhalb des ge-
schlossenen Marktes und haben keine Beziehungen mehr zu anderen Kon-
kurrenten. So kann beispielsweise ein Verkäufer deshalb einen höheren
Preis verlangen, weil der Käufer, z.B. ein Nichtlandwirt, in der
Lage ist mehr zu bezahlen. Hier findet eine Einzelpreisbildung meist
in der Marktform des bilateralen Monopols statt.

Damit haben wir die Grenzlagen beschrieben, innerhalb deren wir
die Bodenpreisbildung in Weinheim erklären können. Diese Grenz-
fälle sind der Angebotsoligopolähnliche Teilmarkt und die monopol-
istische Konkurrenz, je nachdem die Käufer die Böden eines Teilge-
bietes relativ homogen ansehen oder sie heterogen bewerten. Von

1) H.v.Stackelberg, a.a.O., S.237/238

diesem Urteil der Käufer hängt die Preisbildung letztlich ab. Nach empirischen Beobachtungen bildet der angebotsoligopolähnliche Teilmarkt den Regelfall, die monopolistische Konkurrenz den Ausnahmefall.

Noch eine Schlußbemerkung sei angeführt. Unser Modell ist statisch. Bei einer dynamischen Betrachtung müßten wir die Veränderungen der Angebots- und Nachfrageseite im Zeitverlauf in die Untersuchung miteinbeziehen und die Annahme ihrer Konstanz fallen lassen. Von exogenen Kräften abhängig kann nämlich die Gesamtnachfrage sich ausweiten oder schrumpfen, desgleichen das Angebot. Solche exogenen Faktoren sind beispielsweise der Bevölkerungszuwachs auf der Nachfrageseite oder das Zurückhalten von Boden durch Mißtrauen in die Währungsstabilität bei den Anbietern.

Innerhalb der erläuterten strukturellen Bedingungen vollzieht sich nun der Marktprozeß. Seine Preise wollen wir im folgenden Abschnitt besprechen. Zuerst müssen wir aber die Arbeitsmethoden behandeln.

Vierter Teil

Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

I. Methoden und Quellen der Untersuchung

=====

Eine monographische Untersuchung der Bodenpreise bedarf einer weitgehenden Differenzierung des Beobachtungsmaterials nach Kulturart, Gewinn, Bodengüte, sozialer Stellung des Käufers und der Erwerbsart, um Beziehungen zwischen dem Preis der Grundstücke und diesen preisgestaltenden Umständen zu erkennen. So wurde das empirische Material nach diesen Merkmalen erfaßt und ausgewertet.

Die statistische Aufteilung der gewonnenen Preise wurde der Marktstruktur angepaßt. Daher mußte zunächst nach zwei großen Gebietsmärkten aufgegliedert werden, dem westlichen Markt (Ebene) und dem östlichen Markt (Berghänge). Innerhalb dieser Räume war es dann notwendig, weitere Gruppen und Untergruppen je nach den zu untersuchenden Merkmalen zu bilden, z.B. der Lage usw. Um die Wirkung des wichtigen Kausalfaktors Entfernung vom Ort zu erkennen und für weitere Beobachtungen auszuschalten, war es insbesondere erforderlich, den westlichen Hauptmarkt nach Lagezonen

einzuteilen. Erst innerhalb dieser schien es zweckmäßig, die Auswirkungen der Bodengüte und die Wertschätzungen der Käufergruppen zu untersuchen, denn ohne die Eliminierung des Faktors Lage wären die Ergebnisse rein rechnerische gewesen, je nachdem im untersuchten Jahr mehr Böden in Ortsnähe oder Ortsferne gekauft worden wären. Für die Bildung der Lagezonen des westlichen Gebietsmarktes war die Struktur seiner Teilmärkte ausschlaggebend. So ergaben sich vier Lagezonen, die sich halbkreisförmig vom Ortskern nach Westen hin ausbreiten und sich von einander durch auffallende Preisunterschiede abgrenzen. Am Stadtrand mußte eine kleinere Vorzone (nicht weiter landwirtschaftlich genutzte Flächen) eingeschoben werden. Desgleichen erwies sich eine nochmalige Aufteilung der Zone 3 in Zone 3a und 3b als notwendig. Die Grundstückskäufer der Zone 3b sind größtenteils Ausmärker der Gemeinde Sulzbach; für sie gelten andere Preisbestimmungsgründe. Die Entfernung vom Ortsmittelpunkt zur Zone 1 beträgt ca. 1,5 - 2,1 km, zur Zone 2 ca. 2,1 - 3,1 km, zur Zone 3 ca. 3,1 - 4 km, zur Zone 4 ca. 4 - 4,5 km. Der westliche Gebietsmarkt umfaßt die größte Fläche. Die Beschaffenheit der Wege durch dieses völlig ebene Gebiet ist ausgeglichen. Die Unterschiede in der Ertragsfähigkeit der westlichen Parzellen wurden durch die Ackerzahlen ausgedrückt. Die Einteilung in drei Größenklassen erscheint ausreichend.

Die Bedeutung der am Grundstücksverkehr beteiligten Personengruppen wurde nach der Einteilung in Vollbauern, Arbeiterbauern und Nichtlandwirte (bzw. hauptberufliche-, nebenberufliche- und Nichtlandwirte) beurteilt. Die Einreihung einiger Berufe in die beiden letztgenannten Kategorien bereitete Schwierigkeiten, da sich nach den Berufsbezeichnungen in den Kaufverträgen eine völlig eindeutige Zuordnung nicht bot. Die Gruppe der Arbeiterbauern umfaßt größtenteils Fabrikarbeiter, Handwerker, Angestellte und Gastwirte. Die Gruppe der Nichtlandwirte setzt sich zusammen aus selbständigen Kaufleuten, Bankvorständen, Baumeistern, Fabrikanten, Beamten, Architekten, Prokuristen u.a.m. Eine feinere Einteilung der kaufenden Landwirte nach Betriebsgrößenklassen scheiterte an der Unmöglichkeit, die Betriebsgrößen der Erwerber früherer Jahre nachzuweisen. Eine Trennung zwischen Nebenerwerbsbetrieben und Vollbauernbetrieben hat sich in

der Gemeinde deutlich herausgebildet, so daß unsere Einteilung ausreicht. Die Gruppe der Arbeiterbauern stellt die Betriebsgröße bis zu etwa 4 ha dar.

Die Einheitswerte konnten aus verschiedenen Gründen nicht zur Beurteilung der Ertragsbedingungen herangezogen werden. Erstens waren bei einem großen Teil der Kaufverträge weder die Einheitswerte noch die alten Grundsteuerreinerträge angegeben. Zweitens schwanken die Einheitswerte bei der stark differenzierten soziologischen Struktur der Grundeigentümer sehr, weil vielfach außerlandwirtschaftliche Einflüsse auf die Bildung der Einheitswerte und Grundsteuerreinerträge einwirken und die landwirtschaftlichen Einflußmomente dadurch unklar und zurückgedrängt wurden. Drittens mußte die alte Landesbonitierung (zwischen 1900 - 1908), auf der die Grundsteuerreinerträge und die umgerechneten Einheitswerte beruhen, immer mehr veralten, weil die Ansichten über den Wert des Bodens sich seit der Veranschlagung der Grundsteuerreinerträge gewandelt haben ¹⁾. Darüber hinaus ist es für eine monographische Bearbeitung interessant, die Wirkungen einzelner Faktoren der Einheitswerte isoliert zu betrachten, z.B. die wirtschaftliche Lage und die Bodengüte.

Insgesamt wurden 4 660 Veräußerungen untersucht. Davon entfielen

auf das westliche Gebiet	3 209
auf das östliche Gebiet	1 451.

Arbeitsgrundlagen boten für die Preise und Umsätze die Kaufverträge aus 176 Grundbuchbänden und deren Grundakten, für die Ackerzahlen die Schätzungskarten der Reichsbodenschätzung 1935. Weitere Unterlagen bildeten Gemeindeprotokolle und Gespräche mit Grundbuchbeamten, Grundstücksmaklern, Mitgliedern der Preisbehörde und am Grundstücksverkehr beteiligten Personen. Um der Gefahr einseitiger Meinungen zu begegnen, wurden die Gesprächsergebnisse einander gegenübergestellt und überprüft.

Aus den Preisuntersuchungen wurden einige Verträge ausgeschlossen, um den Grundsatz der Erfassung homogener Beobachtungsmassen möglichst wenig zu stören. Nicht verwertbar waren solche Fälle, bei denen sich keine eindeutige Zurechnungsmöglichkeit

1) Vgl. H. Herzog, a.a.O., S. 739 und 740

des Preises ergab, so z. B. wenn ein Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Weg mitveräußert wurde oder der Verkäufer sich ein lebenslängliches Nießbrauchrecht ausbedungen hatte. Auch bei einem geschlossenen Kauf von Grundstücken verschiedener Kulturarten oder Gebiete konnten die Preisanteile nicht ermittelt werden. Unbeachtet blieben noch die Preise der freiwilligen Versteigerungen und Verwandtkäufe, soweit sie erheblich vom durchschnittlichen Preisniveau abwichen. Der Prozentsatz dieser nicht verwertbaren Fälle ist jedoch unerheblich.

Dennoch sind die Preise nicht ganz frei von Fehlerspielräumen. Mit Rücksicht auf eine ausreichende Untersuchungsmasse mußten im östlichen Gebiet die Preise stellenweise verschieden (landwirtschaftlich) genutzter Flächen zusammenverarbeitet werden. Fehlerspielräume entstanden weiter durch die Unmöglichkeit, baumlose Parzellen von solchen mit Obstbäumen zu trennen, da Hinweise im Erhebungsmaterial fehlten. Ferner ist an die Zufallsschwankungen einiger kleiner statistischer Massen zu erinnern. Seit der Währungsreform gab es schließlich "Schwarzkäufe", bei denen zur Täuschung der Preisbehörde ein den Richtpreis nicht überschreitender Kaufpreis beurkundet wurde, während der Käufer einen schwarzen Zuschlag bezahlte. Da die preisgerichtliche Genehmigung aber milde angewandt wurde, waren solche Überzahlungen nicht übermäßig groß ¹⁾. Im übrigen halten sich diese genannten Fehlerspielräume in vertretbaren Grenzen.

Zur Erzielung einer übersichtlichen Preisentwicklung wurde ein Kollektivindex aller fünf Zonenpreise gebildet. Um eine richtige Gewichtsverteilung der einzelnen Zonen auf lange Sicht zu erhalten, wurde das Verfahren nach Low gewählt. Danach sind die Zonenpreise mit konstanten Gewichten gewogen, die aus dem arithmetischen Durchschnitt der Kauffälle jeder Untersuchungsperiode entstanden sind. Sie bieten einen zuverlässigen Ausgleich kurzfristiger Kaufschwankungen. Eine durchgehende Gewichtung von 1900 bis 1955 schien nicht der Tatsache gerecht zu werden, daß sich Zone 1 durch die Stadtausdehnung vermindert hat. Der Index nach Low wird von J. Fisher als Ersatz für seinen sogenannten Idealindex empfohlen, dem mehr theoretische als praktische Bedeutung zu kommt ²⁾. Den voll-

1) Vgl. unter S. 52

2) Vgl. L. Baranow, Grundbegriffe moderner statistischer Methodik, Stuttgart 1950, II. Teil, S. 7

kommenen Index, wenn sich die Gewichte ändern, gibt es nicht ¹⁾.

Über die Vorgänge am Pachtmarkt waren nur einzelne quantitative Angaben erhältlich, da Pachtverträge bei Behörden nicht angezeigt wurden.

Die Arbeitsmethoden sollen bestimmte Zusammenhänge in einer Kleinstadtgemeinde erfassen, ohne dabei die Absicht zu verfolgen, die Ergebnisse über das zulässige Maß hinaus zu verallgemeinern.

II. Die auf dem westlichen Gebietsmarkt erzielten Preise

=====

1. Preisgestaltung und Preisbewegung des Ackerlandes

a) in den Jahren 1900 - 1921

Wie aus der Anhangtabelle A zu ersehen ist, ist der Einfluß der Entfernung auf die Preisbildung stärker als der Einfluß der Bodengüte, denn die Preisunterschiede innerhalb einer gleichen Zone zwischen den Bodenklassen sind geringer als die Preisunterschiede innerhalb der gleichen Bodengüteklassen von Zone zu Zone. Die Preise der höchsten Güteklasse einer Zone gleichen noch nicht einmal den Preisen der niedersten Klasse der vorgelagerten Zonen. Diese Erscheinung gilt für den ganzen Beobachtungszeitraum von 1900 - 1955. Die Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte innerhalb der Zonen ist bis 1916 noch verhältnismäßig eindeutig, sie wird von der zusammengefaßten Tabelle 8 noch übersichtlicher dargestellt ²⁾. Danach ist der Preisunterschied zwischen den beiden oberen Fruchtbarkeitsklassen einer jeden Zone größer als derjenige zwischen den folgenden Klassen. Einige Prozentzahlen der Tabelle 8 deuten außerdem eine weitere Tendenz an. Je weiter die gehandelten Grundstücke vom Ortsrand entfernt liegen ³⁾, desto größer wird das Preisgefälle von der obersten bis zur niedersten Klasse, d.h. desto mehr bestimmt die Bodengüte den Preis. Im übrigen gestatten die jährlichen Preise der Güteklassen nur eine großzügige Betrachtung, weil bei der weit vorangetriebenen Aufgliederung nach Ackerzahlen die Zahl der untersuchten Fälle relativ gering ist, sich daher Zufälligkeiten auswirken und stärkere Schwankungen der Preise verursachen.

1) Vgl. G. Mackenroth, Methodenlehre der Statistik, Göttingen 1949, S. 117

2) Eine Zusammenfassung der Jahreswerte ist erforderlich, um eine größere Zahl der Fälle und damit eine aussagefähigere statistische Masse zu erhalten.

3) Das gilt auch für Zone 3b, deren Parzellen hauptsächlich von Ausmärkern der an sie grenzenden Gemarkung Sulzbach erworben

Tabelle 8

Die Preise der Ackerzahlklassen im großen Durchschnitt in
Mark je ar und in Prozent

85 - 92				75 - 84			65 - 74		
Ø der Jahre	Fälle	Preis	v.H.	Fälle	Preis	v.H.*	Fälle	Preis	v.H.
Zone 1									
1900-1913	69	84,14	100	56	70,36	84	11	70,19	83
1924-1932	41	104,94	100	33	105,05	100	11	118,88	113
1933-1939	34	122,46	100	29	103,13	84	9	106,41	87
1949-1954	15	153,86	100	15	148,21	96	-	-	-
Zone 2									
1900-1913	60	58,47	100	92	47,93	82	15	47,17	81
1924-1932	42	81,17	100	92	70,74	87	10	68,54	84
1933-1939	22	73,61	100	78	68,58	93	15	68,05	92
1949-1954	15	89,43	100	44	104,80	117	5	84,44	94
Zone 3a									
1900-1913	7	40,37	100	59	31,86	79	57	29,40	73
1924-1932	6	52,32	100	32	43,21	83	36	42,90	82
1933-1939	4	53,71	100	33	46,66	87	36	41,95	78
1949-1954	-	-	-	42	75,65	100**		72,33	96
Zone 3b									
1900-1913	38	55,26	100	66	46,36	84	5	39,02	71
1924-1932	19	52,48	100	16	49,75	95	5	57,56	110
1933-1939	8	55,34	100	17	54,82	99	4	49,86	90
1949-1954	20	63,14	100	19	68,91	109	3	36,03	57
Zone 4									
1900-1913	4	29,94	100	41	22,86	76/100**	22	21,07	70/92
1924-1932	5	32,98	-	25	32,88	100**	9	29,66	90*
1933-1939	2	29,98	-	20	30,74	100**	10	30,22	98*
1949-1954	3	38,96	-	9	48,28	100**	9	42,13	87*

* in v.H. der Klasse 85-92

** in v.H. der Klasse 75-84

Bemerkungen zu den Epochendurchschnitten der Ackerzahlklassen:

Es ist nicht ganz leicht, über den Einfluß der Bodengüte auf die Preisgestaltung und darüber hinaus über ihre Preistendenz eine Aussage zu machen, da bei der weit vorangetriebenen Aufteilung der empirischen Masse nach Ackerzahlklassen in den Größenklassen relativ wenig, oft zu wenig Werte vorhanden sind. Diese wirken sich auch auf den Epochendurchschnitt aus, indem diejenigen Jahresdurchschnitte, die nur von einem oder einigen, mehr oder weniger dem Zufall unterliegenden Auffällen gebildet werden, auch den Epochendurchschnitt unzulänglich beeinflussen. Eine Reihe von Ackerzahlklassen ist auch im großen Durchschnitt zu schwach besetzt, so daß sie nicht zur Beurteilung herangezogen werden könnte¹⁾. Gegenüber den Jahreswerten (Anhangtabelle A) besitzt aber der Epochendurchschnitt den Vorteil der einfacheren Übersicht und einer ausgleichenden Wirkung jener dem Zufall unterworfenen Jahreswerte. Die Voraussetzung der ausgewogenen jährlichen Besetzung für die Brauchbarkeit der Epochendurchschnitte ist in der Regel gegeben. Die Jahreswerte dagegen zeigen vielfältige Preisschwankungen und oft ein recht uneinheitliches Bild.

Die einzelnen Epochendurchschnitte sind gewogene arithmetische Mittelwerte der einzelnen Jahre. Diejenigen Jahresdurchschnitte, die nur von einem zufällig höher oder tieferliegenden Wert gebildet sind, werden vom gewogenen Mittelwert besser ausgeschaltet als vom ungewogenen.

1) So in Zone 3b und 4

Die für weitere Erscheinungen typischen Zahlenverhältnisse kommen mit dem zusammengefaßten jährlichen Zonenwert (Anhang-tabelle B) besser zum Durchbruch. Dieser hebt vor allem die Abhängigkeit der Preise von der Entfernung vom Ort klar hervor. Sie ist ziemlich offenkundig, die Preisdifferenz zwischen der ersten und letzten Zone überraschend groß. Die Zone 3b nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Dieses Gebiet mußte von Zone 3a getrennt werden, weil in ihm höherer Preis zustande kam. Die Grundstückskäufer dieses Gebietes sind hauptsächlich Ausmärker der Gemeinde Sulzbach; es liegt ihnen näher als die Zone 3a den Weinheimer Bauern. Der Preis liegt deshalb über dem der Zone 3a.

Weiter wirft der zeitliche Verlauf der Zonenwerte ein erstes Licht auf die Preisbewegung. Charakteristisches und bedeutsamstes Ergebnis ist hier der allmähliche Preisanstieg der Grundrichtung von vier Zonenkurven über die ganze Epoche hinweg. Der Anstieg und damit die Reagibilität ist aber nicht in allen Zonen gleich groß. Die Preissteigerung in Zone 1 ist von allen Zonenkurven am größten. Die Steigerung beträgt im einzelnen von 1900/01 bis 1912/13 für Zone 1 71 v.H., für Zone 2 42 v.H., für Zone 3a ¹⁾ 58 v.H. für Zone 3b 14 v.H. und für Zone 4 56 v.H. Die größte Empfindlichkeit für Preisveränderungen hat also die erste Zone. Das liegt in ihrer Stadtnähe begründet. An der allgemeinen Preissteigerung beteiligt sich Zone 3b überraschend nicht. Ihr Trend zeigt keine Steigerung.

Auffallend sind sodann die Zacken, welche über den ganzen Zeitraum hinweg bei einigen Zonenkurven stärker bei anderen wieder schwächer ausgeprägt sind. Besonders deutlich sind die Schwankungen in Zone 1. Bezeichnend ist weiter der Tatbestand, daß eindeutige Gleichläufe aller fünf oder mehrerer Kurven über kürzere Zeitabstände nicht wahrzunehmen sind. Wie erklärt sich das?

Aufschluß darüber gibt eine Analyse der Durchschnittspreise der Zonen für jedes Jahr.

Untersucht man die Zusammensetzung der jährlichen Durchschnittswerte der ersten Zone, so fällt zuerst die verhältnismäßig

1) Für Zone 3a wurde eine breitere Basis von 1900/04 genommen, da ihre Preise der Jahre 1900/01 stärker schwanken. Den anderen Zonen liegt die Basis 1900/01 zugrunde.

große Streuung der Einzelpreise auf. Der Durchschnitt der jährlichen mittleren einfachen Abweichung von 1900 bis 1914 ¹⁾ beträgt 17,1 Mark je ar, das sind 23 v.H. des Durchschnittspreises. Ursache dafür ist in erster Linie die Verschiedenheit (Wesensstreuung) der Beobachtungsmasse, von ihr abhängig aber auch eine Zufallsstreuung, wo wenige Werte vorliegen. Je nachdem in den einzelnen Jahren der eine oder andere verschiedenartige Tatbestand in ungesetzmäßiger Weise stärker erscheint, beeinflusst er den Durchschnittspreis und verursacht Schwankungen. So treten in diesem stadtnahen Gebiet Käufer mit verschiedenen Erwerbsmotiven und Verwendungszwecken der Böden auf. Außerdem liegen einige Gewanne unweit von Fabrikanlagen (zwischen Dämmen l. Gewann, Kaesäcker) oder künftigem Bauland (Wormserweg, Bein), so daß einige Käufer möglicherweise auch bald eine höhere Rente erwarten. Aus dem Beobachtungsmaterial ist jedenfalls zu erkennen, daß von Bauunternehmern, Bankdirektoren, Fabrikanten, Gärtnern und Spekulanten in den Jahren, in denen sie zahlreicher erscheinen, das Preisniveau gehoben wird. Daneben finden sich auch Nebenerwerbslandwirte und Landwirte, deren Kaufkraft geringer ist. Aber selbst die von den Arbeitern und Handwerkern usw. gezahlten Preise schwanken nicht unwesentlich.

In der zweiten Zone ist die Streuung der Einzelpreise um die Durchschnittswerte zwar bedeutend geringer aber immer noch beachtenswert. Der Schnitt der mittleren einfachen Abweichung bis 1914 beträgt 10,6 Mark je ar, das sind 20 v.H. des Durchschnittspreises. Demzufolge ist auch die Wesensstreuung dieser Zone geringfügiger, obgleich noch einflußreich. Dessen ungeachtet verläuft die Zonenkurve relativ ausgeglichen, nicht zuletzt wegen der häufigeren Besetzung. Auch die Strukturanalyse der jährlichen Mittelwerte zeigt eine weniger variierende Zusammensetzung der einzelnen Kaufpreise, wenn man die Preise gleicher und benachbarter Gewanne und Käufergruppen miteinander vergleicht.

1) Aus der Berechnung mußten die Werte der Jahre 1915 bis 1921 wegen ihrer geringeren Vergleichbarkeit mit den Vorkriegsjahren ausgeschieden werden.

Die geringe Streuung von 5,8 Mark je ar der Zone 3a, das sind 17 v.H. des Durchschnittspreises, entspricht der verhältnismäßigen Gleichartigkeit der Einzelwerte. Diese Zone ist deshalb im Vergleich zu den ersten zwei Zonen ausgeglichener. Das gleiche gilt von der Zone 4, deren mittlere Streuung 4,2 Mark je ar oder 17 v.H. des Durchschnittspreises beträgt. Die Zone 3b ähnelt mit der Streuung von 10,5 Mark je ar oder 22 v.H. des Durchschnittspreises der Zone 1 und 2.

Faßt man die Ergebnisse der jährlichen Strukturanalyse aller fünf Zonen zusammen, so läßt sich als Ursache für die ungleichmäßigen Preisbewegungen der Zonen feststellen: Nicht alle Durchschnittswerte der Jahre besitzen einen gleichartigen inneren Aufbau, weil sie nicht weiter auflösbare, latente Wesensstreuungen und Zufallsstreuungen in sich tragen. Das muß wohl so sein, da es sich beim Bodenmarkt um einen unvollkommenen Markt handelt, bei dem kein einheitlicher Preis zustande kommt. Das selbst auf diesen kleinen Teilmärkten nicht ganz gleiche Preisgefüge wird verständlich, wenn wir uns an die mannigfaltigen Bestimmungsgründe des Preises eines Parzellenmarktes erinnern. Je nach der Auslastung der Produktionsmittel, der Kalkulationsweisen der Nachfragergruppen, der Marktlage, der Arrondierung und der Größe der Parzellen kann der Preis anders ausfallen. Schließlich sind es die nicht kontinuierlichen Marktbeziehungen und die nicht völlige Marktübersicht der Parteien, auch eine gewisse Willkürlichkeit bzw. Gleichgültigkeit in der Preisfixierung, worauf schon von vornherein die häufig runden Gesamtpreissummen in den Kaufverträgen hinwiesen. Für die Statistik folgen daraus verschieden große Streuungen und eine nicht von Jahr zu Jahr völlig gleiche Besetzung. Wo eine solche nicht ganz homogene Masse gegeben ist, können sich schwerlich Gleichläufe aller oder mehrerer Kurven ergeben.

Wir können die ungleiche Besetzung der einzelnen Jahre mildern oder sogar stellenweise aufheben, indem wir die Einzelpreise zweier Jahre zu einem Mittelwert zusammenfassen. Ein Gleichlauf der Kurven läßt sich dann eher feststellen (Abbildung 1). Danach verlaufen Zone 1 und 2 immer richtungsgleich, wenn auch die Steigungs- und Fallmaße nicht immer übereinstimmen. Andererseits haben die Zonen 3a und 4 ähnliche Entwicklungsrichtungen.

Auf einen einheitlichen Nenner gebracht, wird die Preisentwicklung mit dem Gesamtindex aller fünf Zonenpreise (Abbildung 2). Sie zeigt langfristig ein allmähliches Steigen der Preise seit den Jahren 1900/01 zunächst bis zum ersten Weltkrieg. Die Jahre 1902/03 bringen allgemein einen Preisanstieg. In den Jahren 1904/05 fällt der Preisindex ein wenig, wesentlich verursacht durch den Preisfall in Zone 4 im Jahre 1904 und in Zone 3b im Jahre 1905, während in den übrigen Zonen die Preise stagnieren. 1906/07 steigt der Index wieder kräftig an, mit ihm auch alle Zonenwerte ¹⁾. Er sinkt dann in den Jahren 1908/09, ausgelöst durch einen Preisfall in Zone 1, 2 und 3b, während 1910/11 die Preise überall einen raschen Anstieg erfahren. Mit 21 v.H. ist die Steigerung des Index gegenüber dem Vorjahr während der Vorkriegszeit am größten. In den Zonen 1 und 4 läßt sich der Anstieg im Jahre 1910, in den Zonen 2, 3a und 3b im Jahre 1911 beobachten. 1912/13 erreicht schließlich der Bodenwert mit dem Index 145,7 vor dem Kriege seinen Höhepunkt.

Die ersten beiden Kriegsjahre 1914/15 bringen einen Preisrückgang um 6,5 v.H. Mit dem Besitzwechsel fällt der Preis im Jahre 1914 in Zone 1, 2 und 4 und 1915 in Zone 3a und 3b. Die beiden folgenden Kriegsjahre 1916/17 dagegen zeigen einen erheblichen Preisanstieg, der mit 38,9 v.H. den von 1910/11 wesentlich übertrifft und keinen Vergleich mit den Vorkriegswerten mehr zuläßt. Ganz beträchtlich beginnen 1916 in Zone 1, 1917 in Zone 2 und 3a und 1918 in Zone 3b und 4 die Preise emporzuschnellen; in diesen beiden typischen "Bauernzonen" reagieren sie wiederum zuletzt. Der allgemeine Preisanstieg dieser Zeit ist wohl zurückzuführen auf den sinkenden Wert der Mark mit Verschlechterung der politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse gegen Ende des Krieges ²⁾, aber auch auf die zunehmende Notwendigkeit der Selbstversorgung der Bevölkerung und der damit verbundenen vermehrten Nachfrage nach Boden, wie sie sich deutlich ab 1917 feststellen läßt und bis 1919 ständig weitersteigt. Selbst die Rekordhöhe der Preise dieser Jahre vermag nicht den hohen Bodenumsatz zu drosseln. Die noch nicht inflationserfahrenen Verkäufer ließen sich anscheinend durch den Zahlenrausch täuschen und veräußerten leicht ihre Parzellen. Erst ab 1920 stockt der Grundstücksverkehr, während die Preise bis zum Ende der Inflation weiter nach oben klettern.

1) Möglicherweise ist dieser Auftrieb auf die Erhöhung der Agrarzölle im Jahre 1906 zurückzuführen

2) Vgl. E. Borchert, Der Landgütermarkt in Ostpreußen seit 1895, Berlin 1934, Berichte über Landwirtschaft, N.F. 94. Sonderheft, S. 24

b) In den Jahren 1924 - 1939

Über die Abhängigkeit des Preises von der Bodengüte lassen sich wohl einige Tendenzmäßigkeiten herausstellen, doch sind die Ergebnisse nicht in allen Zonen und Güteklassen gleichlautend. Zunächst ist es wiederum erforderlich, größere Zeitabstände miteinander zu vergleichen, da für einzelne Jahre und Klassen zu wenig Untersuchungsmaterial vorhanden ist. Außerdem gewinnt man mit einer solchen Zusammenfassung bei dem geringen Unterschied zwischen der höchsten und niedersten Ackerzahl von nur 27 Einheiten eine präzisere Aussage. Wie Tabelle 8 veranschaulicht¹⁾, scheint man sich in Zone 1 nur wenig nach der Bodengüte zu richten, denn die beiden oberen Klassen sind nicht eindeutig die am besten bezahlten. Das erklärt sich wohl daraus, daß diese Böden oft nicht unter dem Aspekt ihrer landwirtschaftlichen Nutzung bewertet werden. Sowohl zwischen den Jahren 1924/32 als auch in den Jahren 1933/39 ist die Güteabhängigkeit in allen anderen Zonen klarer ausgeprägt. Wo das nicht der Fall ist, hat das seinen Grund in der zu geringen Zahl der Verkäufer²⁾. Meist ist wie vor 1914 die Preisdifferenz zwischen den beiden oberen Klassen größer als die zwischen der zweiten und dritten. Für die stärker besetzten und daher aussagefähigeren Klassen der Zone 2, 3a 3b und 4 läßt sich ferner an den Prozentzahlen der Tabelle 8 die Tendenz aufzeigen, daß sich der Preisunterschied zwischen den drei Güteklassen im Laufe der drei bislang behandelten Untersuchungszeiträume verringert hat³⁾. Die Abhängigkeit der Preise von der Bodengüte ist also nicht mehr so groß wie vor 1914. Man muß dieses Ergebnis zwar mit einer gewissen Vorsicht aufnehmen, da es sich nicht in allen, aber in weitaus den meisten Fruchtbarkeitsklassen beobachten läßt. Seinen Grund hat diese größere Wertsteigerung der geringeren Böden im Vergleich zu den besseren in der stärkeren Verwendung des Kunstdüngers, der Saatzucht usw., die vor allem diesen Böden nützen.

1) Vgl. auch Anhangtabelle A.

2) so 1924/32 in Zone 3b Klasse 65-74 und
1924/39 in Zone 4 Klasse 85-92

3) Diese Entwicklung hat auch in anderen Gebieten stattgefunden und wird vielfach in der Literatur erwähnt. Sie wurde jedoch für größere Unterschiede in der Bodengüte beobachtet.

Das Preisgefälle von der ersten bis zur letzten Zone ist auch in der zweiten Untersuchungsperiode beherrschend (Anhangtabelle B). Die Unterschiede zwischen den einzelnen Zonenwerten entsprechen etwa denen der Zeit vor 1914; im Zeitverlauf werden sie geringfügig größer. Im großen Durchschnitt wurden in den Zonen je ar bezahlt:

Tabelle 9 Die Zonenpreise im Durchschnitt der Jahre 1900 - 1913 und 1924 - 1939

Durchschn. der Jahre	Zone 1		Zone 2		Zone 3a		Zone 3b		Zone 4	
pro ar	Mk	%	Mk	%*	Mk	%*	Mk	%*	Mk	%*
1900-13	74,9	100	52,7	70	33,8	45	46,9	63	25,2	34
1924-39	110,1	100	72,2	66	46,8	42	53,3	48	31,3	28

Wie bedeutsam das Verhältnis von Preishöhe und Entfernung vom Ort ist, veranschaulichen diese Zahlen recht klar, wonach der Wert der vierten Zone im Durchschnitt der Jahre 1924-39 nur 28 v.H. des Preises der ersten Zone beträgt.

Von besonderem Interesse ist natürlich die Frage, wie sich die Preise seit der Währungsstabilisierung entwickelt haben und in welchem Verhältnis sie zu den Vorkriegswerten stehen. Eine möglichst zuverlässige Antwort darauf macht es wiederum erforderlich, für jede Zone die Einzelpreise zweier Jahre zu einem Mittelwert zusammenzufassen, um die Wesensstreuungen der Einzelpreise weitgehend auszuschalten. Bereits ein flüchtiger Blick auf die Abbildung 1 zeigt schon, daß jetzt die Bodenwerte der Zonen höher liegen als vor dem Kriege, sie aber nicht im gleichen Tempo weitergestiegen sind wie zwischen 1900 und 1913.

Verfolgen wir die Preisbewegung wieder an Hand des Index (Abbildung 2) und des Verlaufs der fünf Zonen, die sich wohl im Regelfall aber nicht immer einheitlich entwickeln. Während bis zum Jahre 1913 der Index und die meisten Zonenpreise einen allmählichen fast kontinuierlichen Aufschwung zu verzeichnen hatten, läßt sich während der zweiten Periode eine Wellenbewegung beobachten, deren Tal durch die Preiseinbrüche der Weltwirtschaftskrise

* In Prozent der Zone 1

von 1930/33 gebildet wird. Die Preise bewegen sich im Jahre 1924 von einem höheren Stand als im Jahre 1912/13 aus. Sie entwickeln sich zuerst von 1924 auf 1925 schwach abwärts¹⁾. Dann ziehen sie an, bis 1927 in einem schwächeren Tempo, vor allem weil in Zone 1 die Werte fallen, danach aber in stärkerem Ausmaß, als in allen Lagen ein Preisauftrieb herrscht. Sogar im Jahre 1929 hält dieser Aufschwung noch an²⁾. Zu diesem Zeitpunkt haben die Preise mit dem Index von 187 einen Stand von 30 v.H. über dem Preisniveau von 1910/13 erreicht und stehen auf dem ersten Gipfelpunkt der Untersuchungsperiode. Im Jahre 1930 können sich die Preise jedoch nicht mehr länger halten und fallen dann langsam ab. Es erscheint bemerkenswert, wenn 1931 in Zone 2, 3b und 4 Käufe sogar mit leicht anziehenden Preisen abgeschlossen werden, die mit der weiter absinkenden Konjunktur nicht übereinstimmen. So ist der Index 1930/31 noch nicht allzusehr abgesunken (um 8 v.H.). Obwohl 1932 die Preise in Zone 3a und 3b gegenüber dem Vorjahr sich geringfügig erheben, ist bis zum Jahre 1933 der allgemeine Preissturz schärfer. Der Index 1932/33 ist gegenüber 1930/31 um 12 v.H. gefallen. Am Ende dieses Zusammenbruchs sind die Werte auf der Höhe von 1924/25 angelangt (Index 1924/25 und 1932/33 = 151).

Von diesem Tiefpunkt aus steigt der Preisindex wieder an, zunächst bis 1935 nur leicht, da lediglich die Zone 1 dem allgemeinen Auftrieb vorausseilt. Dann folgen die übrigen Zonen in den Jahren 1936/37, so daß der Indexanstieg schärfer wird und bereits wieder um 23 v.H. über dem Preis von 1932/33 steht. In den beiden letzten Jahren 1938/39 vermindert sich wieder der Aufschwung bedeutend, da in den Zonen 2 und 3a die Preise stagnieren und die Werte in der Zone 3b nur leicht und in den Zonen 1 und 4 etwas stärker anziehen. Mit dem Index 190 ist jetzt der zweite Höhepunkt der Periode erreicht.

-
- 1) Das geht aus dem zweijährigen Index nicht hervor. Bei den einjährigen Preisen der Zone 2, 3a und 4 ist diese Tendenz spürbar.
 - 2) In anderen Untersuchungen sind schon früher Preisrückgänge festgestellt worden, und zwar 1929 bei Landgütern zwischen 5 und 100 ha in Ostpreußen. Güter über 100 ha sanken im Preis schon 1928. (Vgl. E. Borchert a.a.O.S.53). Auch Kampen berichtet über sinkende Preise auf Marschböden im Jahre 1928. (Vgl. H. Kampen, Die Bewegung der Preise landwirtschaftlicher Güter und Grundstücke in Ostfriesland, Diss. Freiburg 1956, S.83)

Am Entwicklungsverlauf der Zonen läßt sich die interessante Tatsache herausstellen, daß mit zunehmender Entfernung vom Ort die Grundstücke sowohl den ersten Preisanstieg von 1925 bis 1929 als auch den zweiten von 1934 bis 1939 in immer schwächerem Ausmaß mitgemacht haben (Tabelle 10). (Die Zone 3b nimmt einen von den übrigen Zonen unabhängigen Verlauf.) Das wird auf Grund prozentualer Veränderungen beobachtet. Die Preise der beiden ersten Zonen zeigen eine stärkere Reaktion und damit eine größere Reagibilität auf Wirkungen von Kausalfaktoren, während die Preise der entfernteren Zonen 3a und 4 weniger empfindlich reagieren. Diese Tendenz der abnehmenden Reaktion gilt für den Preisfall während der Wirtschaftskrise nicht ganz eindeutig.

Tabelle 10

Preisanstieg und Preisabfall der Zonen zwischen
1924 - 1939 in v.H.

	Jahre	Preisanstieg	Preisabfall
Zone 1	1926/27 - 1928/29	41,5	
	1928/29 - 1932/33		25,5
	1932/33 - 1938/39	42,4	
Zone 2	1924/25 - 1928/29	27,8	
	1928/29 - 1932/33		21,8
	1932/33 - 1938/39	26,3	
Zone 3a	1924/25 - 1928/29	22,7	
	1928/29 - 1930/31		22,0
	1930/31 - 1938/39	22,9	
Zone 4	1924/25 - 1928/29	19,7	
	1928/29 - 1932/33		27,0
	1932/33 - 1938/39	19,8	
Zone 3b	1924/25 - 1926/27	38,0	
	1926/27 - 1928/29		86,4
	1928/29 - 1938/39	12,2	

c) In den Jahren 1949 - 1955

Will man die Entwicklung der Preise seit der Währungsreform beobachten, so ist es zunächst geboten, die Preise auf ihre Zuverlässigkeit hin zu untersuchen, denn es ist eine weit verbreitete Erscheinung des gegenwärtigen Grundstücksmarktes, daß Kaufverträge mit einem geringeren als dem vereinbarten Entgelt beurkundet werden. Man beabsichtigt damit, die preisgerichtliche Genehmigung auf jeden Fall zu erhalten und weniger Grunderwerbssteuer zu zahlen. Solche "Schwarzkäufe" dürften in Weinheim in etwa 15 - 20 % aller Verkäufe vorgekommen sein ¹⁾. Da aber die preisrechtliche Genehmigung nicht sehr streng und starr angewandt wurde, waren die Vertragsparteien vielfach nicht abgeneigt, den tatsächlichen oder ein ihm nahekommenden Preis zu protokollieren ²⁾. Jedenfalls erlaubt das Untersuchungsmaterial der Zeit nach 1949 bis zu einem gewissen Grad aussagefähige und zuverlässige Entwicklungstendenzen der Preise aufzuzeigen. Bei der Anonymität der Vertragsparteien innerhalb der Stadtgemeinde war es nicht möglich, die tatsächlich bezahlten Preise zu erfahren. Der schwarze Zuschlag ist häufig in der Baumentschädigung enthalten. Sie wurde bei der Errechnung des Preises je ar miteinbezogen.

Gruppiert man die Preise der dritten Epoche nach ihrer Zugehörigkeit zu den drei Ackerzahlklassen, so ergibt sich aus den Zahlen keine eindeutige Staffelung der Preise nach der Bodengüte mehr im Gegensatz zu den vorangehenden Zeitspannen (Anhangtabelle A und Tabelle 8). Man kann in den meisten Zonen kein Preisgefälle nach der Bodengüte beobachten ³⁾, sondern nur ein unregelmäßiges Bild ablesen. Bald liegt diese oder jene Klasse im Preis am höchsten. Dieses Ergebnis ändert sich auch nicht, wenn man aus der gesamten Masse diejenigen Preise eliminiert, bei deren Gestaltung die Bodengüte offensichtlich nicht ausschlaggebend war.

-
- 1) Nach Schätzungen von Personen, die mit den Ereignissen des Grundstücksmarktes vertraut sind.
 - 2) Auch Barner schreibt, "daß von den Beteiligten am Grundstücksgeschäft häufiger als oftmals angenommen eine den Verhältnissen entsprechende Preisdisziplin eingehalten wird". G. Barner, a.a.O., S. 122
 - 3) Ein Gefälle ergibt sich nach Tabelle 8 nur noch in Zone 3a. Das Gefälle der Zone 1 ist zufallsbedingt.

Untersucht man schließlich nur die Preise der Vollbauern oder Nebenerwerbslandwirte (oder beider zusammen), weil man befürchten könnte, die an der Bodengüte uninteressierten Nichtlandwirte würden das Bild stören, so kann man auch hier keine Abhängigkeit von der Bodengüte feststellen.

Für diesen Sachverhalt sind verschiedene Erklärungen denkbar. Es ist möglich, daß durch zu nieder protokollierte Preise der Einfluß der Bodengüte nicht mehr klar durchdringt. Man kann auch annehmen, daß der geringe Unterschied in der Fruchtbarkeit der Äcker (27 Einheiten) heute keine preisbestimmende Rolle mehr spielt. Demnach hätten sich die Preisunterschiede zwischen den Klassen nach 1949 weiter verringert, d.h. die niedrigen Ackerzahlklassen hätten, bedingt durch den Fortschritt in der Agrartechnik, eine größere Wertsteigerung erfahren. Vielleicht ist auch der Boden so knapp geworden, daß man nach seiner Ertragsfähigkeit nicht mehr fragt.

Wollen wir dennoch zu einem Ergebnis über die Bedeutung der Bodengüte kommen, so sind wir auf Befragungen von Käufern angewiesen, die zwar subjektiv sind, aber zuverlässiger erscheinen. Nach ihren Aussagen wird heute der Bodengüte im Prinzip kein entscheidender Einfluß mehr auf den Ackerfeldern zugeschrieben.

Der Zonenwert, der die einzelnen Ackerzahlen zusammenfaßt, ist dagegen verlässlich. Bei ihm setzt sich eine Entwicklungsrichtung durch. Der Einfluß der Lage der Grundstücke und des Berufs des Käufers auf die Preisbildung können immer noch entscheidend nachgewiesen werden.

Wie haben sich nun die Preise seit der Währungsreform weiter entwickelt und in welcher Beziehung stehen sie zu den Werten der beiden vorangehenden Epochen? Im Jahre 1949 beginnen die Preise aller Zonen über denen der Jahre 1938/39 (um 7 v.H.). Sodann setzt sich die seit der Jahrhundertwende verfolgte und nur durch die Weltwirtschaftskrise unterbrochene Aufwärtsbewegung fort. Der Index zeigt eine stetig aufwärts gerichtete Entwicklung (siehe Abbildung 2). Von 1949/50 bis 1953/54 steigt er fast linear an (um 10 v.H. 1951/52 und 8 v.H. 1953/54); im Jahre 1955 wächst er sogar noch stärker (um 33 v.H.). Ähnlich wie in der ersten Epoche, in der ebenfalls keine Krisenzeiten herrschten, setzt sich also die Entwicklung zügig fort, jedoch mit größerer Steigung. Im letzten Untersuchungsjahr 1955 hat der Index aller Ackerpreise

den enormen Stand von 321 % der Basisjahre 1900/01 erreicht.

Eigentümlichkeiten der einzelnen Zonenverläufe, die auf bestimmte in den Zonen verschieden wirkende Preisbestimmungsgründe zurückzuführen sind, verlangen eine zusätzliche Darstellung der Verhältnisse in diesen Gebieten. (siehe Abbildung 1)

So drückt sich in den Durchschnittszahlen der ersten Zone der Bodenwert bis 1952 nicht klar und eindeutig aus, weil für die wesensgemäße Verschiedenheit dieses Gebietes zu wenig Werte vorhanden sind und vermutet werden kann, daß die Schwankungsbreite der Einzelwerte durch einige zu nieder protokollierte Preise zusätzlich vergrößert wird. Im Durchschnitt der Jahre 1949/52 beträgt sie 90 DM je ar. Zuverlässig sind die von 1953 bis 1955 kräftig anschwellenden Durchschnittswerte von 160 DM je ar auf 248,5 DM je ar, die sich aus dem Einfluß der Stadterweiterung und hoher Preisbewilligungen eines großen Industrieunternehmens in diesem Abschnitt ergeben. In den letzten Untersuchungsjahren gingen einige Gewanne dieser ersten Zone (4 Stück) durch die Ausdehnung der Stadt der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Um die Vergleichbarkeit mit den früheren Jahren zu wahren, sind jedoch in den Mittelwerten der Zone nur Preise solcher Grundstücke enthalten, die noch längere Zeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Ab dem Jahre 1953 beginnt sich der Einfluß der Stadterweiterung auch auf einige Gewanne der Zone 2 auszuwirken. So steigen die Preise insbesondere der Gewanne, die an Zone 1 angrenzen ¹⁾ oder unmittelbar neben neu erschlossenem Bauland liegen ²⁾ stärker an. Als im folgenden Jahr 1955 in Zone 1 und der Vorzone mehrere Parzellen von jenem Industriebetrieb hoch bezahlt werden, erhält das Preisniveau auch in diesem Gebiet einen zusätzlichen Auftrieb auf 164 DM je ar.

Frei vom Einfluß der Stadterweiterung sind die Grundstücke der Zone 3a. Außerdem sind relativ genügend Kaufpreise vorhanden. Wenn man von den Spitzenpreisen einiger Käufer (Nichtlandwirte) im Jahre 1951 absieht, zeigt hier die Preisbewegung einen fast linearen Anstieg von 1949 bis 1955 ³⁾ von 60 DM auf 79 DM je ar, das sind 31 v.H.

1) das sind die Gewanne Feldriegel, Kirschbaum 1. u. 2. Gewinn

2) das sind die Gewanne Loch und ab 1954 Hammelsbrunnen

3) In der Abbildung 1 gibt die gestrichelte Linie die Entwicklung ohne die Spitzenpreise der Nichtlandwirte von 1951 an.

Wie in den früheren Epochen so nimmt auch jetzt wieder die Zone 3b eine Sonderstellung ein. Im Verlauf der Epoche verändern sich die Durchschnittswerte nur unbedeutend. Im Jahre 1955 liegt der Preis mit 66 DM je ar nur um 2 v.H. über dem von 1949/50, der den Wert von 65 DM je ar anzeigt. Im Durchschnitt der Jahre 1949/55 werden diese Böden auch nur um 12 v.H. höher bezahlt als im Durchschnitt von 1924/39, und seit der ersten Epoche ¹⁾ beträgt die Werterhöhung nur 32 %. Der Preis dieser Böden ist somit relativ, d.h. im Verhältnis zu den Böden anderer Zonen zurückgegangen. Während zwischen 1900 und 1913 die Preise der Zone 3b nur wenig unter denen der Zone 2 lagen, von 1924 bis 1939 noch eindeutig über den Preisen von Zone 3a bezahlt wurden, bewegen sie sich jetzt klar darunter. Für die geringe Werterhöhung seit 1900 sind folgende Gründe anzuführen: Die Ertragslage der dort fast ausschließlich aus Sulzbach erwerbenden Einmäcker ist im Vergleich zu den Weinheimer Betrieben ungünstiger. Die Marktleistung dieser kleinbäuerlichen Betriebe ist geringer. Aus dem Tabakanbau erzielen sie relativ geringe Erlöse; gelegentlich ergeben sich auch Absatzschwierigkeiten. Ihre Bodennachfrage hat auch in der zweiten Epoche merklich nachgelassen. Die durch Realteilung erworbenen Parzellen bleiben eher im Besitz der Kleinlandwirte, die weniger bereit sind, sich vom Boden zu trennen, als die Weinheimer Miterben. Nichtlandwirte, die zu höheren Preisvergütungen bereit wären und daher preissteigernd wirken würden, fehlen außerdem in diesem Gebiet.

Schließlich zeigt die Zone 4 bis 1952 einen nur schwach geneigten Preisanstieg von rund 36 auf 40 DM je ar, danach aber einen kräftigen Aufschwung auf rund 59,5 DM bis 1953/54. Als 1955 ein Preis von rund 64 DM je ar bezahlt wird, ist hier der Bodenwert seit 1949/50 um 77 v.H. angestiegen. Diese außerordentliche Wertsteigerung ist auf die Aussiedlung von Betrieben aus dem Stadtkern und auf die verstärkte Motorisierung und Mechanisierung der in der Stadt verbliebenen Betriebe zurückzuführen. Durch das Auslegen von Betrieben auf an Zone 4 angrenzendes Gebiet hat sich einmal die wirtschaftliche Lage jener Flächen verbessert. Sie sind für die Siedler leicht zu erreichen ²⁾. Eine ordentliche

1) Als Basis ist der Durchschnitt der Jahre 1910/13 verwendet.

2) Besonders einige Höfe der Bertleinsbrücken-Siedlung suchten dort bis 1954 Boden.

Bewirtschaftung dieser entfernt liegenden Äcker wird von ihnen gewährleistet, so daß sie sich beim Besitzwechsel in einem guten Zustand befinden. Mit dem Schlepper können aber auch die Stadtbauern ihre Anmarschzeiten wesentlich verkürzen. Zugleich war es mit dem Kuh- oder Pferdegespann mühevoller, den schweren Boden dieser Zone zu bewirtschaften. Die heute verwendeten modernen Geräte und Schlepper nützen ihm sehr und erlauben höhere Preisbewilligungen.

Im Rahmen unserer Preisuntersuchung der Gegenwart fällt am meisten das außerordentliche Anschwellen der Bodenpreise im Jahre 1955 in der ersten Zone und in weiten Teilen der zweiten Zone auf. Mit ziemlicher Sicherheit kann man annehmen, daß hier die ländlichen Bodenpreise mit in den Preisanstieg der für Bauland erschlossenen Gewanne hineingezogen werden. Zweifellos wirken auch jene außerordentlich hohen Bezahlungen des Industrieunternehmens¹⁾ preissteigernd auf die Nachbargewanne. Während diese Umstände im stadtnahen Bereich einen nicht unbeträchtlichen Wandel im Preisgefüge hervorrufen und zu Preisbildungen führen, die keiner landwirtschaftlichen Ertragskalkulation mehr entsprechen, gestalten sich die Bodenpreise in den ortsfernen Äckern nicht nach diesen Gesichtspunkten. Zwischen beiden Gebieten ist somit ein Unterschied zu machen. In den ortsfernen Gebieten setzt sich die Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Jahre 1955 fort. In Zone 3a verläuft die Preiskurve in gleicher Richtung weiter aufwärts wie in den vorangehenden Jahren; in Zone 4 behaupten sich die Werte etwa auf der Höhe des Vorjahres.

Ganz anders liegen die Verhältnisse auf dem heutigen Pachtmarkt. Für sie ist das große Angebot an Pachtland ausschlaggebend, das die Nachfrage wesentlich übertrifft. Der Pächter bestimmt daher weitgehend den Preis auf dem typischen "Pächtermarkt". Die kapitalisierten Pachtpreise liegen demzufolge viel niedriger als die Kaufpreise. Die Pachtzinsen schwanken etwa zwischen 1,35 und 2,50 DM je ar und sind nicht viel höher als vor 1914. Sie können sich nicht entsprechend der allgemeinen Preissteigerung erhöhen, weil der Wettbewerb unter den Verpächtern zu groß ist.

1) Sie liegen um 130 v.H. über denen anderer Käufer.

d) Preise und Erwerb der Berufsgruppen,
aa) In den Jahren 1900 - 1939

Als wir die Zusammensetzung der Zonenwerte untersuchten, wurden wir auf sozialökonomische Bestimmungsgründe des Bodenpreises aufmerksam gemacht. Untersucht man nun die Höhe der Kaufpreise in den fünf Zonen, wie sie von den drei Berufsgruppen gezahlt werden, so ergibt sich für die Zeit von 1900 bis 1939 folgendes Bild: Anhangtabelle C.

Wie nicht anders zu erwarten, stehen in der ersten Zone die Nichtlandwirte mit den höchsten Preisbewilligungen an der Spitze. Die Preise der ihnen folgenden nebenberuflichen Landwirte liegen noch beträchtlich höher als die der Vollbauern. Die Abstände zwischen den drei Gruppen sind ziemlich klar. Hier macht sich wohl der Einfluß der unterschiedlichen Kaufkraft, Erwerbsmotive und Kalkulationsweisen der drei Gruppen geltend. Die Nichtlandwirte wie Kaufleute, Bankdirektoren usw. verfügen nicht nur über die größere Kaufkraft; Erwerbsmotiv dieser Käufergruppen ist manchmal auch ein Verwendungszweck, der eine höhere Grundrente verspricht als die landwirtschaftliche Nutzung. So lockt dieses stadtnahe Gebiet auch Spekulanten an, obgleich es noch eine Baulandwartezone¹⁾ darstellt²⁾. Bei den nebenberuflichen Landwirten erklären sich die Preise aus der Kalkulationsweise dieser Käufer. Sie erwerben Land vornehmlich zur besseren Haushaltsversorgung, wobei sie unter dem Druck der konkurrierenden Nachfragergruppen die Bodenpreise nach der Höhe der Kleinhandelspreise der Erzeugnisse veranschlagen können. Die hauptberuflichen Landwirte dagegen müssen sich nach den tieferliegenden Erzeugerpreisen der Produkte richten. Mit anderen Worten, für die Nebenerwerbslandwirte ist der Boden ein Gut niedrigerer Ordnung, für die Vollbauern ein Gut höherer Ordnung, was im Hinblick auf die Konsumnähe seiner Erzeugnisse bei den Nebenerwerbslandwirten einen höheren, bei den Vollbauern einen niedrigeren Preis des Produktionsmittels Boden zuläßt. Da sie deshalb im Wettbewerb besonders auf diesem Gebietsmarkt

-
- 1) Dieser Begriff wurde von Spiethoff geprägt. Vgl. A. Spiethoff, Boden und Wohnung, Jena 1934, S. 149 und 152
2) Die Preise der Grundstücke, die nicht weiter landwirtschaftlich genutzt werden, sind in der Vorzone zusammengefaßt.
(Siehe Anhangtabelle B)

unterlegen sind, kaufen sie in der ersten Zone auch verhältnismäßig selten.

Für die Preisgestaltung in der zweiten Zone gelten die gleichen sozialökonomischen Bestimmungsgründe; aber die Preisdifferenzen zwischen den nebenberuflichen und hauptberuflichen Landwirten sind hier geringer als in der ersten Zone und demzufolge der Erwerb der Vollandwirte größer. Die beiden Untersuchungszeiträume unterscheiden sich jedoch insofern, als während der zweiten Epoche die Preisintervalle zwischen den beiden ländlichen Berufsgruppen etwas größer sind als in den früheren Jahren. Bei den Nichtlandwirten nimmt das Interesse am Landerwerb in der zweiten Zone ab. Es läßt sich allerdings nicht immer feststellen, ob die zu dieser Kategorie gezählten Käufer auch tatsächlich Nichtlandwirte sind. Wo es sich aber um eindeutige Nichtlandwirte handelt, liegt ihr Preis immer über dem Niveau der beiden anderen Gruppen.

Die Tendenz der abnehmenden Preisunterschiede zwischen den Arbeiterbauern und Vollbauern setzt sich auch in der Zone 3a weiter fort. Eine Ausnahme bilden allerdings die Jahre bis 1905, in denen noch die Vollbauern höhere Preise zahlen. Mit Abstand sind in dieser Zone die Vollbauern die stärkste Käufergruppe. Es folgen die Arbeiterbauern, die in der zweiten Epoche allerdings ihren Zukauf vermehren, so daß der Abstand zu den Vollbauern kleiner wird. Die Bedeutung der Nichtlandwirte ist in dieser Zone gering. Von ihnen wird zwar durchschnittlich der höchste Preis gezahlt - wichtigster Käufer ist hier ein Ziegelwerk - ; sein Abstand zu den landwirtschaftlichen Käufergruppen wird aber nur zwischen 1910/11 und 1914/15 einerseits und 1924/25 und 1928/29 andererseits etwas deutlicher.

In der Zone 4 sind schließlich keine klaren Preisunterschiede zwischen den beiden landwirtschaftlichen Käufergruppen mehr festzustellen. Bald liegt der Preis der hauptberuflichen, bald der Preis der nebenberuflichen Bauern am höchsten. Weitaus den größten Kaufanteil erreichen auch hier die Vollbauern, nicht zuletzt deshalb, weil für den schweren Boden dieses Bezirkes eine stärkere Bespannung nötig ist, welche die Arbeiterbauern schwerer aufbringen können.

In der der Gemarkung Sulzbach naheliegenden Zone 3b stehen die Kaufpreise der hauptberuflichen Landwirte wieder wesentlich hinter denen der nebenberuflichen zurück.

Für die Gestaltung der Preise in den drei unterschiedlichen Erwerbskreisen kann demnach zusammenfassend gesagt werden, daß mit zunehmender Stadtentfernung a) der Preisunterschied zwischen neben- und hauptberuflichen Landwirten immer geringer wird, b) der Erwerb der Vollandwirte prozentual zunimmt, c) der Erwerb der nebenberuflichen Landwirte in weniger starkem Ausmaß und d) der Erwerb der Nichtlandwirte in stärkerem Ausmaß dagegen abnimmt.

bb) In den Jahren 1949 - 1955

In der dritten Epoche verändert sich dieses Bild ein wenig. Es unterscheidet sich zunächst insofern von den beiden vorangehenden, als in der ersten Zone (Anhangtabelle C) das Preisgefälle der drei Erwerbsgruppen nicht mehr eindeutig wahrnehmbar ist. Es ist schwierig, mit Sicherheit die Gründe dafür anzugeben. Man kann annehmen, daß zu niedriger protokollierte Preise bei den Nichtlandwirten ihre Durchschnitte 1951/52 und 1953/54 herunterdrücken. Es genügen ja bereits einige niedrige Werte, um bei den wenigen Untersuchungsfällen die Mittelwerte zu senken. Zuverlässig und charakteristisch sind dagegen die hohen Preisvergütungen der Nichtlandwirte im Jahre 1955. Die hohen Preise der Arbeiterbauern in den Jahren 1951 - 54 könnte man mit ihren im Vergleich zu früheren Zeiten stark angestiegenen (außerlandwirtschaftlichen) Löhnen erklären. Aber auch bei ihnen sind zu niedriger protokollierte Preise möglich. Die hohen Bauernpreise 1953/54 und 1955 wurden von Obstbauern gezahlt. Diese können solche Preise eher bieten als die Ackerbauern.¹⁾

Das Preisgefälle der drei Erwerbsgruppen kommt jedoch wieder klarer in Zone 2 und 3a zum Durchbruch. Hier läßt sich sogar beobachten, daß die Nichtlandwirte ihren Preisabstand zu den landwirtschaftlichen Berufsgruppen vergrößert haben (siehe auch Tabelle 11). Sie schätzen heute den Boden als sichere Kapitalanlage weit mehr als früher. Aus diesem Grund erklärt sich auch ihr

1) Für alle drei Gruppen mag schließlich die näherrückende Stadt einflußreich sein, so daß verschiedentlich Verkäufer einen höheren Preis fordern.

verstärkter Bodenerwerb in diesen Räumen, in denen sie früher weniger Land kauften.

Die mit der Entfernung vom Ort abnehmenden Preisunterschiede zwischen Arbeiterbauern und Vollbauern, die in der vierten Zone schließlich nicht mehr eindeutig wahrzunehmen sind, sind im Prinzip auch jetzt noch gegeben (vgl. auch Tabelle 11). Auch den größeren Anteil am Landkauf in der dritten und vierten Zone behaupten immer noch die Vollbauern ¹⁾. An den grundsätzlichen Erscheinungen hat sich also nichts geändert, wenn auch unregelmäßige Schwankungen der Gruppenwerte nach der Anhangtabelle C das Gefälle manchmal verwischen.

cc) Preisentwicklung und Preisschwankungen der Gruppenpreise

Untersucht man die Entwicklung der einzelnen Gruppenpreise seit der Jahrhundertwende, so kann man feststellen, daß von Epoche zu Epoche die Preisabstände zwischen Nichtlandwirten und nebenberuflichen Landwirten zugenommen haben. Wie die Tabelle 11 nachweist, ist im großen Durchschnitt während der zweiten Epoche die Preisdifferenz noch mäßig, innerhalb der dritten Epoche aber schärfer angewachsen. Auch die Preisabstände zwischen nebenberuflichen und hauptberuflichen Landwirten haben sich von Epoche zu Epoche vergrößert, namentlich in der letzten. Mithin sind seit 1900 die Preise der Nichtlandwirte am stärksten gestiegen, die der Vollandwirte am wenigsten.

Innerhalb der ersten und dritten Epoche zeigen alle drei Erwerbskreise keine eindeutig parallel verlaufende Preisentwicklungen in den Zonen. Anders dagegen in der zweiten Epoche. Hier fällt auf, daß die Preise aller Berufsgruppen in jeder Zone eine mehr oder weniger deutliche Wellenlinie ausführen, wie wir sie schon bei den Zonenkurven (alle drei Gruppen zusammen) beobachten konnten. Nach der Tabelle 12 schwellen die Preise der Nichtlandwirte vor der Wirtschaftskrise und beim Wiederaufschwung vor dem Kriege am stärksten von allen an, sacken aber auch während der Krise am

1) In Zone 3a beträgt die Differenz der Kauffälle zwischen hauptberuflichen Landwirten und Nichtlandwirten nur 1 (siehe Anhangtabelle C).

Tabelle 11

Preisunterschiede zwischen Nichtlandwirten und nebenberuflichen Landwirten im Durchschnitt der Epochen in Mark je ar

	Zone 1	Zone 2	Zone 3a	zusammen
1. Epoche (1900-13)	+ 10	- 2	+ 5	4,33
2. Epoche	+ 11	+ 5	+ 4	6,66
3. Epoche	-*	+ 11	+ 12	11,50

Preisunterschiede zwischen nebenberuflichen und hauptberuflichen Landwirten im Durchschnitt der Epochen in Mark je ar

1. Epoche (1900-13)	+ 23	+ 3	+ 1	9,--
2. Epoche	+ 20	+ 12	+ 6	12,66
3. Epoche	-*	+ 24**	+ 11	17,50

Bemerkung zur Tabelle:

Die Zahlen stellen den Durchschnitt der einzelnen Jahresvergleiche dar. Diese Darstellung ist deshalb übersichtlicher als die Anhangtabelle C. In den Epochendurchschnitten sind nur solche Zahlen enthalten, für die Vergleichswerte der gegenübergestellten Gruppen vorhanden sind.

- * Zone 1 der dritten Epoche scheidet am zweckmässigsten aus der Betrachtung aus, da die Preise der drei Erwerbsgruppen aus den oben angeführten Gründen nicht ganz zuverlässig sind.
- ** In diesem Durchschnittswert sind die Jahreswerte beider Gruppen von 1955 nicht mitenthalten, da der Vollbauerndurchschnitt des Jahres 1955 durch den Einfluß der hohen Preisvergütungen eines Industrieunternehmens und durch Verwendung von Erlösen aus Verkäufen mehrerer Bauplätze überhöht ist. Mit den anderen Jahreswerten ist der Durchschnittswert von 1955 daher nicht vergleichbar.

tiefsten ab. Sie zeigen also die größte Reagibilität. Die mit Abstand folgenden landwirtschaftlichen Käufergruppen lassen weit weniger mächtige Ausschläge (Amplituden) erkennen und unterscheiden sich untereinander nicht sehr erheblich.

Tabelle 12

Preisanstieg und Preisabfall der drei Nachfragergruppen während der zweiten Epoche in Prozent

		Zone 1	Zone 2	Zone 3a	Zone 4	arith.Mittel d.Zonen
Nicht-landwirte	1. Anstieg	+ 63	+ 54	-	-	+ 58
	Abfall	- 30	- 32	-	-	- 31
	2. Anstieg	+ 46	+ 79	-	-	+ 63
Nebenberufl. Landw.	1. Anstieg	+ 31	+ 45	+ 20	-	+ 32
	Abfall	- 16	- 25	- 20	-	- 20
	2. Anstieg	+ 35	+ 39	+ 30	-	+ 35
Hauptberufl. Landw.	1. Anstieg	-	+ 22	+ 53	+ 38	+ 38
	Abfall	- 15	- 19	- 21	-	- 18
	2. Anstieg	+ 40	+ 20	+ 21	-	+ 27

Bemerkung zur Tabelle:

Anstieg und Abfall der einzelnen Verlaufsreihen beginnen nicht immer in den gleichen Doppeljahren, die zur Bemessung verwendet wurden. In den schwächer besetzten Gruppen und in den Fällen, in denen die Hoch- und Tiefpunkte der Kurven nicht genügend besetzt waren, mußte auf eine Messung des Anstiegs bzw. Abfalls verzichtet werden, oder die Preise wurden mit denen der benachbarten Jahre zu einem vierjährigen Mittelwert verschmolzen.

Noch eine weitere Erscheinung ist den Gruppenpreisen zu entnehmen, die kennzeichnend für die Preisgestaltung der Erwerbskreise ist. Es sind die Preisschwankungen bei den Käufergruppen, welche an der einfachen mittleren Abweichung der Einzelpreise vom Mittelwert für die Jahre 1949/50 - 1955 in Tabelle 13 dargestellt sind. Bereits aus dem unsteten Verlauf der Durchschnitte von Nichtlandwirten war damit zu rechnen, daß die Preisschwankungen

dieser Käufer beträchtlich sind und die aller anderen Gruppen übertreffen. Das wird durch die Analyse bestätigt¹⁾. Dieses Ergebnis entspricht der losen Beziehung dieser Personen zum Boden, die sich nicht an den Bodenertrag zu halten brauchen. Der Preis kann je nach der subjektiven Wertschätzung oder der Einkommenslage des Erwerbers viel eher variieren. Bedeutend geringer ist die Schwankungsbreite der von Nebenerwerbslandwirten gezahlten Preise, deren Kalkulationen sich schon nach dem Bodenertrag richten, aber auch noch außerlandwirtschaftliche Einkommen mit hereinspielen.

Tabelle 13

Die Preisschwankungen der Erwerbsgruppen zwischen 1949 und 1955 in DM je ar, dargestellt an der einfachen mittleren Abweichung

	Hauptberufl. Landwirte	Nebenberufl. Landwirte	Nichtland- wirte
1949/50	12,60	20,49	32,72
1951/52	12,59	17,34	25,95
1953/54	17,76	20,44	30,27
1955	18,66	26,25	28,54
1949-1955	15,40	21,13	29,37

Am dichtesten gruppieren sich die Einzelpreise um den Durchschnitt schließlich bei den Vollbauern. Diese orientieren sich bei ihren Preisbewilligungen weit mehr am Bodenertrag als die übrigen Gruppen und bewerten den Boden stärker unter dem Gesichtspunkt der landwirtschaftlichen Nutzung, so daß sich ihre Preise viel einheitlicher gestalten müssen.

Bei der Entwicklung der Preisschwankungen ist die Zunahme der Streubreite der Vollbauernpreise ab 1953/54 bemerkenswert. Das ist auf einige höhere Preise zurückzuführen. Als im letzten Untersuchungsjahr 1955 ein starker Preisauftrieb herrschte, nahmen desgleichen die Preisschwankungen der Nebenerwerbslandwirte zu; ein Beweis dafür, daß nicht alle die Preissteigerung mitmachen.

1) Auf den gleichen Tatbestand trifft auch Barner. Bei außerhalb der Landwirtschaft beschäftigten Käufern muß "stets mit größeren Preisschwankungen gerechnet werden". G.Barner, a.a.O., S. 114

2. Preisgestaltung und Preisbewegung der Wiesen

Wegen der bedeutend geringeren Zahl der umgesetzten Wiesen im Vergleich zu den Äckern - die meisten Wiesen liegen auf Allmendingland und unterliegen daher nicht dem privaten Grundstücksverkauf - können die Wiesenpreise nicht so eingehend untersucht werden. Aus diesem Grunde mußten auch die Preise mehrerer Jahre (meist 4 Jahre) zu einem Durchschnittspreis zusammengefaßt werden, um eine Aussagefähigkeit zu erreichen.

Nach den Grünlandzahlen ¹⁾ besteht fast kein Unterschied in der Bodenqualität ²⁾, wohl aber differieren die Wiesenpreise nach bestimmten kleineren Bezirken ³⁾, obgleich die Flächen nach Westen hin an die Zone 4 angrenzend dicht beisammen liegen (Tabelle 14). Ein Blick auf die Statistik der Wiesenpreise zeigt, wie sich die Preise in den drei Wiesenbezirken voneinander abstufen.

Tabelle 14

Preise der Wiesen
1900 - 1955 in Mark je ar

Jahre	1. Bezirk		2. Bezirk		3. Bezirk		Vergleichbar Ackerpreise der Zone 4
	Preis	Zahl der Fälle	Preis	Zahl der Fälle	Preis	Zahl der Fälle	Preis
1900-03	33,92	8	-	-	30,98	3	19,64
1904-07	37,34	8	25,20	2	31,17	2	19,62
1908-11	45,41	4	22,33	5	27,72	2	26,98
1912-15	45,53	4	25,47	5	-	-	28,70
1916-18	55,94	7	35,23	10	-	-	-
1924-27	51,07	3	-	-	-	-	29,92
1928-29	53,42	7	34,54	7	-	-	36,19
1930-33	46,99	7	31,40	2	25,74	1	28,79
1934-37	45,51	5	38,83	4	23,10	3	29,05
1938-39	48,23	2	35,85	2	30,91	1	35,00
1949-52	39,87	2	42,10	6	48,04	1	39,12
1953-55	46,67	4	40,00	1	-	-	60,98

1) Sie schwanken zwischen 50 und 63; die meisten Wiesen haben Zahlen zwischen 58 und 61

2) Die Wiesen sind also gut miteinander vergleichbar.

3) Zum ersten Bezirk gehören die Gewanne: Achtzehnmaden, Großer und

Von 1900 bis 1939 stehen die Preise des ersten Bezirkes etwa um das Anderthalb- bis Zweifache über den Preisen des zweiten und dritten Bezirkes. Nach 1949 ist der Unterschied teilweise verschwunden oder nur noch gering. Zwischen dem zweiten und dritten Bezirk bestehen nur geringe Preisdifferenzen. Während sich bis 1911 im dritten Bezirk die höheren Preise feststellen lassen, ergeben sich von 1924 bis 1939 im zweiten Bezirk die höheren Preise.

Woraus erklärt sich diese unterschiedliche Preisgestaltung? Ursache für die höheren Werte im ersten Wiesenbezirk ist keinesfalls die Entfernung vom Ort wie bei den Ackerpreisen. Vielmehr unterhalten die zu einem Verein zusammengeschlossenen Grundbesitzer dieser Flächen ein Bewässerungssystem, das die Wiesen üppiger macht und auch in trockenen Jahren einen guten Graswuchs verspricht. Nicht allein die Meliorationsanlage bestimmt den höheren Preis, sondern auch das soziale Ansehen, das die meist bäuerlichen Besitzer dieser Wiesen unter den Weinheimer Landwirten genießen. Wer in diese Gemeinschaft aufgenommen werden will oder einen neuen Besitz erwerben möchte, muß sich einen höheren Preis gefallen lassen. Die Verschiebung der Preishöhe zwischen dem zweiten und dritten Bezirk erklärt sich aus der relativ abnehmenden Wertschätzung aller Böden in Zone 3b, zu der dieser dritte Wiesenbezirk zählt.

Auffallend ist dann noch aus der Statistik zu sehen, daß bis 1938/39 die Wiesenpreise des ersten Bezirkes um einiges über den vergleichbaren Ackerpreisen der Zone 4 liegen. Dafür sind betriebswirtschaftliche Gründe ausschlaggebend. So werden von den Vollbauernbetrieben der Gemeinden Großsachsen, Lützelsachsen und Hohensachsen, die entweder keine oder nur unbedeutende Wiesenflächen besitzen, zur Verbesserung ihres Kulturartenverhältnisses hohe Preise aufgewendet. Das Preisniveau auch für Weinheimer Erwerber, denen an sich ausreichend Grünland zur Verfügung steht, wird dadurch in die Höhe getrieben. In den letzten Jahren haben jene Gemeinden ihre Produktion mehr auf den Futterzwischenfrucht-bau verlagert, so daß sich die Überbewertung der Wiesen abge-

Kleiner Dörrböhl.

Zum zweiten Bezirk gehören die Gewanne: Breitwiesen, Bannmaden, Sauweid, Rahmen- und Lehwiesen.

Den dritten Bezirk bildet das Gewinn Seeböhl.

schwächt hat¹⁾. Einflußlos ist die Entfernung vom Ort, weil längere Anmarschwege bei den arbeitsextensiven Wiesenkulturen ohne große Bedeutung sind. Die Wiesenpreise des zweiten Bezirkes zeigen im Gegensatz zum ersten Bezirk keine wesentliche Verschiedenheiten zu den vergleichbaren Ackerpreisen der Zone 4.

Untersucht man die Preisentwicklung der beiden Kulturarten Wiesen- und Ackerland, so fällt auf, daß die Wiesenpreise gleichmäßig über alle Perioden hinweg einen schwächeren Anstieg erlebt haben als die Ackerpreise. Das kann man feststellen, wenn man die Wiesenpreise sowohl mit den Ackerpreisen der Zone 4 als auch mit dem Ackerpreisindex vergleicht. Diese interessante Erscheinung ist zunächst zurückzuführen auf den verminderten Bedarf an Wiesenflächen. Die auf die Hauptfruchtfutterfläche (und damit auch auf die Wiesenfläche) entfallenden RVGE haben sich seit Untersuchungsbeginn mit der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe vermindert²⁾. Zugleich sind die Einmäcker, wie bereits angedeutet, bestrebt, die Futtererzeugung auf den Futterzwischenfruchtbau zu verlagern³⁾. Sodann brachten seit der Währungsreform einige nasse Jahre einen großen Futteranfall. Nach den Bodennutzungserhebungen ist auch eine Verschiebung im Futterbau der Weinheimer Betriebe eingetreten⁴⁾, indem der Ackerfutterbau an Bedeutung gewann zuungunsten des Dauergrünlandes. Schließlich drängt die Entwicklung infolge des ungünstigen Preisniveaus einiger Veredelungsprodukte dahin, den Futterbau "möglichst auf das betriebswirtschaftlich unerläßliche Mindestmaß zu beschränken" ⁵⁾. Alle diese Momente wirken hemmend auf die Preisentwicklung des Grünlandes.

1) Weitere Gründe der zurückgehenden Wiesenpreise siehe unten S. 65

2) Vgl. oben S. 10/11

3) Über die allgemeine Verbreitung dieser Tendenz in Westdeutschland berichtet Olsen, in: Grundlagen der westdeutschen Agrarstruktur, Schriftenreihe der Forschungsanstalt für Landwirtschaft, Braunschweig-Völkenrode, Heft 9, Hannover 1955, S. 53

4)

	1908	1928	1949	1952	1955
Futterpflanzen in ha	89	110	125	126	152
Wiesenflächen in ha	509	433	315	324	285

5) G. Blohm, Die Betriebsplanung, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952, S. 506

III. Die Ursachen der Preisbewegungen des Ackerlandes =====

1. Vorbemerkung

Die Ergebnisse unserer bisherigen Preisanalysen des Ackerlandes drängen zur Beantwortung der Frage: Wie erklären sich diese Erscheinungen? Was sind ihre Ursachen? Wohl haben wir schon auf Kausalzusammenhänge hingewiesen. Dabei handelte es sich um spezielle Preisbestimmungsgründe, auf denen die Statistiken aufgebaut werden mußten, um vergleichbare Einheiten zu erhalten. Im Gegensatz dazu gilt es jetzt, die generellen Preisbestimmungsgründe herauszustellen, die auf die Gesamtmasse aller Parzellenpreise Einfluß haben. Wir beschäftigen uns also jetzt mit den Ursachen der großen Bewegungslinien der Preisdurchschnitte.

Es besteht wohl kein Zweifel darüber, daß die Bildung der Bodenpreise dem Einfluß einer Vielzahl von Faktoren unterliegt, die, wie Skalweit sagt, "in ihrem Zusammen- oder Gegeneinanderwirken sich einer zuverlässigen statistischen Messung entziehen". Um daher alle beeinflussenden Ursachen nicht spitzfindig einzuschätzen, muß wahrscheinlich gemacht werden, daß innere Zusammenhänge bestehen oder wenigstens zu vermuten sind und nicht nur zahlenmäßige und zufällige Beziehungen vorliegen.

Knüpfen wir zunächst an die Überlegung an, daß der Boden Produktionsmittel ist und unter diesem Aspekt die Grundrente einen entscheidenden generellen Preisbestimmungsgrund darstellt. Bevor wir aber die Wirkungsweisen ihrer Faktoren näher erläutern, sei dargelegt, daß man unter gewissen Einschränkungen den "Zeitwert" des Bodens auch aus Parzellenpreisen und nicht allein aus Landgüterpreisen ableiten kann. Denn wenn der gesamte Wert des Bodens über eine größere Zeitspanne hinweg steigt oder fällt, dann müssen auch die Werte seiner einzelnen Teile, das sind die Parzellen, steigen oder fallen. Makroökonomisch - unter diesem Aspekt - kann man deshalb Parzellen und Landgüter als eine synonyme Wirtschaftseinheit auffassen und Parzellen-

1) Skalweit, Getreidezölle und Bodenpreise, in: Schmollers Jahrbuch 1916, S. 385

preise als pars pro toto gelten lassen. Das schließt jedoch nicht aus, daß mikroökonomisch eine Parzelle als selbständiger Teil im Rahmen eines gesamten Betriebes unter Beachtung der übrigen Produktionsfaktoren Arbeit und Inventar bewertet werden kann und so unter Umständen für den Einzelfall höhere Preise zustandekommen. Auf die starken Unterschiede zwischen den Einzelpreisen wurde im Laufe der Ausführungen bereits aufmerksam gemacht. Aber dadurch werden die Erklärungsversuche des Bodenwertes nicht unmöglich, sondern lediglich schwerer, weil die Preise sich mit größerer Schwankungsbreite um den Zeitwert gruppieren¹⁾.

Die Grundrente wird nun ausschlaggebend von den Preisen der erzeugten Produkte beeinflusst, und zwar derjenigen, die für den Markt angebaut werden. Das sind in den Weinheimer Kleinbauernbetrieben in der ungefähren Reihenfolge ihrer Bedeutung innerhalb der ersten Epoche: Viehprodukte, insbesondere Milch und Schlachtvieh, Kartoffel und Obst, weniger Getreide. In der zweiten Epoche gilt etwa die gleiche Folge; der Obstbau gewinnt aber an Bedeutung, während die Milchwirtschaft nach der Krise zurückgeht. In der dritten Epoche ändert sich das Bild auch nur insofern, als man sich stärker dem Schlachtvieh und Obstbau widmet und auch der Weizenanbau etwas stärker betrieben wird. Angesichts dieser zahlreichen Produkte kann ihr Einfluß nur schätzungsweise angenommen werden. Beachtet man zudem, daß geringere Preisschwankungen der Produkte im Reinertrag aufgefangen werden und es nicht dem Wesen bäuerlicher und kleinbäuerlicher Gesinnung entspricht, streng auf kapitalistische Vermögensverzinsung und Entlohnung²⁾ zu achten, so wird deutlich, daß man keine völlige Korrelation zwischen Bodenpreis- und Produktionspreisbewegungen erwarten darf. Die Gegenüberstellungen beider vermitteln aber dennoch

- 1) Barner schreibt, daß "Parzellenpreise wenig geeignet sind, den Zeitwert des Bodens erkennen zu lassen", weil die Parzellen im Rahmen der gesamten Wirtschaft veranschlagt werden. (Vgl. G. Barner, a.a.O., S. 110 u. 108 ff.) Diese Formulierung dürfte etwas übertrieben sein, denn schon in zahlreichen Untersuchungen der früheren Zeit ist nachgewiesen worden, daß die Stückländereien den gleichen Preisanstieg wie Landgüter erlebt haben. (Vgl. W. Rothkegel, Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise für Landgüter und Stückländereien, in: Deutsche Agrarpolitik, 2. Teil, Veröffentlichung der Friedr. List-Gesellschaft, Berlin 1932, S. 410; vgl. auch Borchert, a.a.O., S. 50/51)
- 2) aus den Produktenpreisen

ausreichende Aufschlüsse und genügend gleichläufende Linien.

2. Die Ursachen in den Jahren 1900 - 1914

Vor 1914 haben zunächst die Preise für Kartoffel, Eier und Butter in ihren Grundrichtungen weitgehend einen ähnlichen Verlauf wie die Bodenpreise (siehe Tabelle 15). Zum Vergleich wurden die Kleinhandelspreise verwendet, weil diese Produkte in der Regel in der Stadt direkt verkauft wurden. Das gleiche gilt vom Absatz der Milch, deren Preise bis 1909 zwar stagnierten, die aber damals noch im Direktverkauf an die sich vermehrende Bevölkerung der Stadt vertrieben wurde und infolge steigender Nachfrage eine wachsende Einnahmequelle war. Die steigenden Preise vermehrten den Produktionsertrag und mit ihm die Grundrente und den Bodenpreis.

Eine verhältnismäßig klare wechselseitige Verbundenheit zeigen die Bodenpreise mit den Schlachtviehpreisen ¹⁾ (siehe Tabelle 16). Da die Weinheimer Bauern beim Schlachtviehverkauf sich während der gesamten Untersuchungszeit streng an die Notierungen des Mannheimer Schlacht- und Viehhofes hielten, bieten seine Preise zuverlässige Anhaltspunkte. Fast gleichläufig und in gleichem Ausmaß zunehmend entwickeln sich die Trends beider Reihen bis zum Jahre 1913 aufwärts. Möglicherweise ist auch der geringe Preiseinbruch 1908/09 auf die vorübergehend sinkenden Schlachtviehpreise zurückzuführen. Die positive Korrelation der bislang miteinander verglichenen Reihen entspricht der Bedeutung der in Weinheim für den Markt erzeugten Produkte. Zugleich fällt beim Vergleich der verschiedenen Reihen auf, daß ab 1910/11, als sich die verschiedenen Nahrungsmittel etwas stärker verteuerten ²⁾, auch die Steigung der Grundstückspreise etwas zunahm.

Wohl weniger erklären sich die Grundstückspreise aus den Getreidepreisen (siehe Tabelle 17), denn in gleicher Richtung verlaufen die Reihen nur von 1904/05 auf 1906/07, und auf 1908/09 sogar nur die Roggen- und Bodenpreise. Als 1910/11 diese Produktenpreise wieder abwärts gingen, entwickelten sich die Bodenpreise weiter nach oben ²⁾. Dennoch wird man ihnen einen gewissen Einfluß nicht absprechen können, da durch den 1906 heraufgesetzten

1) Vgl. auch: Statistische Mitteilungen für das Großherzogtum Baden 1911, S. 175

2) ähnlich wie vor 1906

Tabelle 15

Durchschnittspreise für Lebensmittel in Weinheim 1900 - 1916

Jahre	Milch	Eier	Butter	Kartof- fel	Schwei- nefleisch	Rind- fleisch	Kalb- fleisch	Boden- preis- index*
	1 lt. /Pf.	10 St /Pfg	1 kg /Mk	100 kg /Mk	1 kg /Mk	1 kg /Mk	1 kg /Mk	
1900/01	19	81	2,48	5,40	1,40	1,40	1,40	
1902/03	20	85	2,45	5,70	1,56	1,41	1,55	
1904/05	20	87	2,48	5,94	1,46	1,49	1,60	
1906/07	20	94	2,64	6,83	1,63	1,65	1,78	
1908/09	20	97	2,67	6,85	1,65	1,60	1,69	
1910/11	21	101	2,76	8,62	1,76	1,70	1,86	
1912/13	24	102	2,85	7,34	1,88	1,91	1,98	
1914/15	23	128	3,12	8,21	2,20	2,06	2,11	
1916	26	208	3,60	10,26	3,64	3,56	3,66	
1900/01	100	100	100	100	100	100	100	100
1902/03	105	104	99	106	111	100	111	111
1904/05	105	107	100	110	104	106	114	108
1906/07	105	115	106	126	116	118	127	120
1908/09	105	120	108	127	118	114	121	117
1910/11	111	124	111	160	126	121	133	142
1912/13	126	125	115	136	134	136	141	146
1914/15	121	158	126	152	157	147	151	137
1916	137	257	145	190	260	254	260	190*

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden
 1910/11 S. 220 und 224
 1912 S. 8
 1913 S. 25
 1914 S. 20
 1916 S. 19
 1917 S. 54 f.

* Bodenpreisindex von 1916/17

** Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

Tabelle 16

Schlachtviehpreise des Schlacht- und Viehhofes Mannheim
(Durchschnittspreise für 100 kg Schlachtgewicht)

Jahre	Rindvieh	Kälber	Schweine	Boden- preis- index *
	Rindvieh Ochsen vollflei- schig	mittl. Mast- u. Saug- kälber	Vollflschg. in Lebend- gew. 80-100 kg	
1900/01	-	-	-	
1902/03	144,4	159,3	121,9	
1904/05	151,7	163,8	122,5	
1906/07	168,0	175,9	135,4	
1908/09	164,2	171,2	136,8	
1910/11	179,6	191,5	134,3	
1912/13	195,3	197,9	155,7	
1914/15	-	-	-	
1900/01	-	-	-	
1902/03	100	100	100	100
1904/05	105	103	100	97
1906/07	116	110	111	107
1908/09	114	107	112	105
1910/11	124	120	110	127
1912/13	135	124	128	131
1914/15	-	-	-	

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden
1912, S. 183
1914/15 S. 268

* Umgerechneter Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

Zolltarif und den gestiegenen Weltmarktpreis sie ihr Niveau stark erhöhten. Der Einfluß war aber sicherlich nicht so groß wie derjenige der Schlachtviehpreise, was darin begründet liegt, daß der Getreidebau in Weinheim mehr dem Eigenverbrauch dient.

Die Grundrente wird außerdem von den Ernteerträgen beeinflusst. Von ihnen ging nachweislich eine Wirkung im Jahre 1909 aus, als der Damm der Wechnitz im unteren Feld brach und den Bodenwert in Zone 3a und 4 drückte.

Was nun den Aufwand angeht, so wirkte den angewachsenen Erträgen kein bedeutender Faktor entgegen. Insbesondere sind die Weinheimer Familienbetriebe nicht von Landarbeiterlöhnen abhängig, welche sich zu dieser Zeit erhöhten und somit den Bodenpreis hätten drücken können.

Der große Anteil der Selbstversorger am Bodenerwerb läßt uns nicht allein auf die bäuerlichen Betriebe und die für sie maßgebenden Produktpreise achten, sondern macht es auch notwendig, auf die Überlegungen der Arbeiterbauern einzugehen. Zur Erklärung ihrer Preisbewilligungen kann man einmal die Kleinhandelspreise ihrer Erzeugnisse heranziehen, lohnt sich doch für die Arbeiterbauern die Lebensmittelerzeugung solange ihre Produktionskosten (einschließlich Bodenpreise) noch unter den Kleinhandelspreisen liegen. Steigende Kleinhandelspreise rechtfertigen dann steigende Bodenpreise. Freilich ist dabei zu bedenken, daß der Arbeiterbauer vermöge seiner eigenen Arbeitskraft auf ein Entgelt seiner Arbeit verzichten und weit höhere Bodenpreise bewilligen kann als es die Reinerträge zu Kleinhandelspreisen zulassen. Ein zweites Moment, mit dem man Bodenpreisbewegungen der Arbeiterbauern erklären kann, sind die Bewegungen ihrer Einkommen (außerhalb der Landwirtschaft), wenn man annimmt, daß sie - oder ein Teil davon - für Landkäufe verwendet werden. Auch hier würden sich steigende Bodenpreise aus gestiegenen Arbeitereinkommen ableiten lassen. Wie nun die Preisentwicklung der in Tabelle 15 zusammengestellten Produkte der Arbeiterbauern ¹⁾ zeigt, korrelieren die Bodenpreise in der Tat mit den Kleinhandelspreisen. Andererseits haben sich auch die Arbeiterverdienste während des Untersuchungszeitraumes erhöht. Mangels

1) wie Kartoffeln, Eier, Fleisch usw.

Tabelle 17

Getreidepreise frei Markttort Mannheim
für 1000 kg in Mark

Jahre	Roggen	Weizen	Roggen	Weizen	Bodenpreis- index
1900/01	151,5	177,3	100	100	100
1902/03	148,5	174,8	98	99	111
1904/05	151,9	186,1	100	105	108
1906/07	185,8	209,9	123	118	119
1908/09	187,1	244,5	123	138	117
1910/11	171,5	225,9	113	127	142
1912/13	186,7	234,2	123	132	146
1914	196,7	244,6	130	138	137

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden
1905, S. 210 und 1915, S. 302

statistischer Unterlagen kann allerdings kein quantitativer Nachweis darüber erbracht werden ¹⁾.

Vielfach wird in der Literatur als Grund für Preissteigerungen in kleinbäuerlichen Gebieten der Drang nach einer "selbständigen und steten Betätigung der Arbeitskraft" unter Verzicht auf eine gute Verzinsung des investierten Kapitals angeführt, der die Preise über den Ertragswert hinaus anschwellen läßt ²⁾. Für die Bildung der Grundstückspreise dürfte damals dieser Umstand in Weinheim zwar nicht ganz wirkungslos gewesen sein; denn die Landverbundenheit der Bevölkerung war noch größer als später. Man darf ihn aber auch keinesfalls überschätzen; denn der Zuwachs der landverbundenen Bevölkerung konnte in der Industrie Arbeit finden.

Bemerkenswert ist auch ein Vergleich der Besitzwechselkurve ³⁾ mit dem Bodenpreisindex, welcher verdeutlicht, daß der Anstieg der

1) In den statistischen Mitteilungen für das Großherzogtum Baden 1911, S. 175 wird von "einem fast stetigen Ansteigen der Arbeitslöhne" seit der Jahrhundertwende gesprochen.

2) L. Brentano, Agrarpolitik, Stuttgart u. Berlin 1925, S. 207

3) Vgl. unten Abbildung 3

Preise nicht durch einen erhöhten Bodenumsatz verursacht wurde. Der Besitzwechsel hält sich im ganzen auf gleicher Höhe. Beide Kurven zeigen sogar in den Jahren 1911/12 eine Gegenläufigkeit. Damals war die Bodennachfrage durch die umfangreichen Verkäufe der Ullner'schen Stiftung (1908 und 1910) weitgehend gesättigt; sie sank auch infolge der schlechten Ernte von 1911. Aber der Bodenpreis hob sich weiter.

Von Seiten der Kreditverhältnisse dürften auf dem Weinheimer Parzellenmarkt keine maßgebenden Impulse auf Preisbewegung und Umsätze ausgegangen sein, denn in überwiegend den meisten Kaufverträgen war eine sofortige Barzahlung des Kaufpreises beurkundet. Die hierfür erforderlichen Beträge wurden so gut wie niemals im Kreditwege aufgenommen, sondern lagen meist als Ersparnisse bereit. Bei den kleinen Einzelgrundstücken handelte es sich auch meist nur um geringe Gesamtkaufpreise. Eine etwaige Zinsfußveränderung oder Kreditvermehrung wirkten sich daher nicht aus. Keinen Einfluß auf die Bodenpreise und Umsätze hatte die Verschuldung, denn es gab kaum verschuldete Betriebe.

Schließlich darf der schon in der damaligen Zeit leicht zurückgegangene Geldwert nicht unerwähnt bleiben, der die Grundstücke verteuerte; er kommt schon in den Preisen der Agrarprodukte zum Ausdruck.

Während des Krieges begann er sich aber erst entscheidend auszuwirken, als eine allgemeine Teuerung entstand und zusammen mit der verstärkten Bodennachfrage die Grundstückspreise in die Höhe gingen. Entsprechend dem mächtig gesunkenen Geldwert erhöhte sich dann bis zum Inflationsende der Bodenpreis außerordentlich.

3. Die Ursachen in den Jahren 1924 - 1939

Für die Erklärungsversuche nach 1924 stehen nun keine für Weinheim notierten Lebensmittelpreise mehr zur Verfügung. Sie sind in den statistischen Jahrbüchern für das Land Baden nicht mehr aufgeführt. Die sich als Ersatz anbietenden Preise Mannheims dürften jedoch gleichermaßen zuverlässig sein (siehe Tabelle 18). Viele Weinheimer Landwirte berichten nämlich, daß die Preise beider Orte weitgehend übereinstimmten; die Schlachtviehpreise waren nach wie vor völlig identisch.

Tabelle 18

Lebensmittelpreise im Kleinhandel in Mannheim in Pfg.

	Voll- milch	Eier	Butter	Kartof- fel	Schwei- nefleisch	Rind- fleisch	Weizen- mehl	Boden- preis- index*
Jahre	1 l ab Laden	1 St.	1 kg	1 kg	1 kg	1 kg	1 kg	
1913/14	22	7	280	8	170	178	40	
1925	36	17	496	11	254	231	49	
1926/27	32	17	455	14	248	238	53	
1928/29	32	18	473	14	255	244	50	
1930/31	31	15	372	11	218	216	55	
1932/33	27	12	301	8	163	151	47	
1934/35	26	12	307	10	172	159	44	
1936/37	26	12	320	10	169	174	46	
1938	23	12	319	10	168	181	43	
1913/14	100	100	100	100	100	100	100	100
1925	163	242	177	137	149	130	123	104
1926/27	145	242	162	175	145	133	133	107
1928/29	145	257	168	175	150	137	125	128
1930/31	141	214	132	138	128	121	137	118
1932/33	123	171	107	100	96	85	118	104
1934/35	118	171	110	125	101	89	110	108
1936/37	118	171	114	125	100	98	115	127
1938	105	171	114	125	99	106	108	131**

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich
1930, S. 236 ff.
1934, S. 256 ff.
1938, S. 332 ff.
Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland
1952, S. 406

* Umgerechneter Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim
** Index von 1938/39

Tabelle 19

Schlachtviehpreise frei Markttort Mannheim

für 50 kg Lebensgewicht in RM bzw. DM

Jahre	Rindvieh	Kälber	Schweine	Boden- preis- index*
	Rindvieh Ochsen vollflei- schig	mittl. Mast- u. Saug- kälber	Vollflschg. in Lebend- gew. 80-100 kg	
1913	50,8	60,2	61,1	
1924/25	44,1	66,6	72,9	
1926/27	47,9	73,2	72,1	
1928/29	47,0	72,9	75,8	
1930/31	42,7	63,6	60,6	
1932/33	26,5	37,1	42,9	
1934/35	33,9	49,7	48,4	
1936/37	39,7	59,4	50,6	
1938/39	44,8	57,4	53,6	
1949/50	78,2	90,9	132,7**	
1951/52	97,6	128,9	130,6	
1953/54	96,2	137,8	130,9	
1955	106,0	151,1	120,8	
1913	100	100	100	100
1924/25	87	111	119	104
1926/27	94	122	118	107
1928/29	93	121	124	128
1930/31	84	106	99	118
1932/33	52	62	70	104
1934/35	67	83	79	108
1936/37	78	99	83	127
1938/39	88	96	88	131
1949/50	154	151	217	140
1951/52	192	214	214	154
1953/54	189	229	214	166
1955	209	251	198	221

Quelle: Statist. Jahrb.f.d.Dt.Reich 1928, S.243/44; 1932, S.262/63; 1938, S.289/90. Stat. Jahrb.f.d.Bundesrepubl.Deutschland 1952 S.394/95; 1956, S.456/57. *Index d.Ackerpreise v.Weinheim
**Index d.Schweinepreise v. 1913=100

Tabelle 20

Getreidepreise frei Markttort Mannheim
für 1000 kg in RM

Jahre	Roggen	Weizen	Roggen	Weizen	Bodenpreis- index
1900/01	151,5	177,3	100	100	100
1924/25	203,6	231,2	134	130	151
1926/27	214,8	286,7	142	162	156
1928/29	238,8	256,2	158	145	186
1930/31	194,4	277,9	128	157	172
1932/33	185,5	227,8	122	128	151
1934/35	175,0	211,9	116	120	156
1936/37	184,9	217,9	122	123	186

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich 1930, S. 283
1934, S. 265
1938, S. 326
Statistisches Jahrbuch für das Großherzogtum Baden
1905, S. 210

Tabelle 21

Anbaufläche und Ernteerträge einiger Fruchtarten im
Amtsbezirk Weinheim

Jahre	Kartoffel		Sommergerste		Winterroggen	
	Fläche ha	Ertrag 100 kg	Fläche ha	Ertrag 100 kg	Fläche ha	Ertrag 100 kg
1924	1158	98 430	882	12 340	356	4800
1929	1160	164 300	885	19 750	333	5970

Quelle: Statistisches Jahrbuch für das Land Baden
1925, S. 73
1930, S. 81

Da zu Beginn der 30er Jahre der Amtsbezirk Weinheim aufgelöst und in den Amtsbezirk Mannheim eingegliedert wurde, bestehen für die späteren Jahre keine Zahlen mehr.

Tabelle 22

Die Entwicklung der Bruttowochenverdienste des Dt. Reiches
(Index der Verdienste von 12 Gewerbezweigen; 1936 = 100)

Jahre	Bruttowochenverdienste		Bodenpreis- index *
1	2	3	4
1913/14	76,0	100	100
1924/25	-	-	104
1926/27	-	-	107
1928/29	126,4	167	128
1930/31	111,0	146	118
1932/33	86,8	114	104
1934/35	95,3	125	108
1936/37	101,5	134	127
1938/39	110,6	146	131

Bemerkungen:

In den Quellen sind die Indexwerte je Jahr angegeben. Um die Vergleichbarkeit mit dem zweijährigen Bodenpreisindex zu erreichen, wurden jeweils zwei Verdienstindices zu einem verschmolzen. In der dritten und vierten Spalte sind die Indexwerte von 1913/14 = 100 gesetzt.

Quellen: Jährliche Verdienstindices in: Wirtschaft und Statistik, 18. Jg. Berlin 1938, S. 159; 20. Jg. Berlin 1940, S. 434

* Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

Vorweggenommen sei, daß die Preise der Erzeugnisse (Erzeuger- und Kleinhandelspreis) und die Bodenpreise in den Jahren 1924/25 in etwa um den gleichen Betrag höher liegen als im Vorkriegsjahr 1913. Im weiteren Verlauf scheint desgleichen die in ihrer Grundrichtung aufwärts gerichtete Entwicklung der Erzeuger- und Kleinhandelspreise den Preisanstieg für Parzellen zu rechtfertigen¹⁾ (vgl. Tabellen 18, 19 und 20). Es waren aber keine so sicheren Preiserwartungen wie vor 1914 mehr gegeben, denn in einzelnen Jahren schwankten die Preise einiger Produkte nicht unbeträchtlich. Zum aufwärtsgerichteten Preistrend kamen noch Ernteertragssteigerungen hinzu, die sich mangels Unterlagen allerdings nicht für Weinheim selbst, sondern nur im Amtsbezirk Weinheim statistisch nachweisen lassen (siehe Tabelle 21). Preisfördernd war in dieser Zeit auch die günstige Absatzlage und die intensive Wirtschaft Weinheims, denn durch die gewerbliche Konjunktur bestimmt nahm der Verbrauch der typischen Produkte der klein- und mittelbäuerlichen Betriebe wie Obst, Fleisch, Milch, Eier und Butter zu²⁾. Die Verbrauchereinkommen gewannen an Bedeutung für die Landwirtschaft³⁾. Mit der sich vermehrenden Kaufkraft der Verbraucher, aber auch mit der vermehrten Bevölkerung wurden diese Erzeugnisse stärker nachgefragt. In diese Zeit fällt auch die Intensivierung des Obstbaues und die Gründung des Weinheimer Obstgroßmarktes im Jahre 1928, durch den sich zweifellos die Absatzmöglichkeiten für Obst verbesserten, nachdem vorher nicht selten über Abnahme- und Preisabsprachen der aufkaufenden Obsthändler geklagt wurde.

Alle diese Momente mochten die Weinheimer Kleinbauern dazu veranlaßt haben, ihre Ertragserwartungen im Bodenpreis nicht ungünstig einzuschätzen⁴⁾. Sie fanden schließlich ihren Niederschlag in steigenden Bodenwerten.

-
- 1) Dabei ist zu beachten, daß man beim Vergleich besser die Grundstückspreisentwicklung der Zone 2-4 verwendet als den gesamten Index, denn dieser erhebt sich 1928/29 infolge der hohen Bezahlungen durch Nichtlandwirte in Zone 1 etwas zu stark, wodurch sich ein für die landwirtschaftlichen Berufsgruppen nicht zutreffendes Bild ergeben würde.
 - 2) Vgl. auch W. Rothkegel, Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise ..., in: Deutsche Agrarpolitik, Berlin 1932 S. 423
 - 3) Vgl. Abel, Die agrarpolitischen Grundlagen der Landwirtschaft, in: Handbuch der Landwirtschaft, 5. Bd. 1952 S. 66
 - 4) Rothkegel schreibt, daß solche günstigen Ertragsverhältnisse in dieser Zeit "nur für einen Teil der Kleinbetriebe" gegeben waren und für Großbetriebe überhaupt nicht herrschten, aus

Was die Aufwandsseite angeht, so wurden die Weinheimer Familienbetriebe wiederum nur wenig von den weiter anziehenden Landarbeiterlöhnen betroffen. Für sich selbst setzt der Bauer ja höhere Löhne nicht an, so daß er durchaus höhere Preise bewilligen konnte.

Eine weitere Ursache der ansteigenden Parzellenpreise, insbesondere der von Nebenerwerbslandwirten gezahlten, dürfte sodann in ihren wachsenden Arbeitereinkommen zu suchen sein. Wenn auch die hier wiedergegebenen Zahlen der steigenden Bruttowochenverdienste (vgl. Tabelle 22) nur ein Ersatz für nicht beschaffbare Verdiensterhöhungen in Weinheim sein können und wollen, so wird man doch einen sich ähnlich entfaltenden Verlauf für Weinheim annehmen dürfen. Je höher die Arbeitereinkommen steigen, desto höhere Preise erscheinen dann beim Grundstückskauf begreiflich.

Nun ist aber auch das Landangebot gegenüber den Vorkriegsjahren zurückgegangen¹⁾. Hier wirken die Erfahrungen der Inflation noch nach. Der Besitz von Sachwerten wird sicherer eingeschätzt als der von Geld; deshalb ist die Verkaufsneigung geringer. Auch dieser Umstand führt zu einem höherliegenden Preis.

Solange sich die Produktpreise, die Wochenverdienste und die Verbrauchereinkommen bis zum Ende des Jahres 1929 noch hielten, behauptete sich auch der hohe Stand der Parzellenpreise. Erst 1930 setzten die verglichenen Reihen, und zwar gleichzeitig miteinander, zum Abschwung an; es kam also zu keinem "time-lag" der Grundstückspreise. Während der Wirtschaftskrise glichen sich die Bodenpreise an die verminderten Erträge an, sanken aber - und das erscheint beachtenswert - nicht so stark wie die Produktpreise und Wochenverdienste ab. Das ist sicher auf die von 1931 bis 1934 anhaltende starke Nachfrage zurückzuführen, die von der verminderten Arbeitsgelegenheit und der Arbeitszeitverkürzung im Gewerbe ausgelöst wurde und sogar imstande war, 1931 eine vorübergehende

Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise, S. 424

1) Vgl. unter S. 102

schwache Preiserhöhung hervorzurufen¹⁾. "Die Wirtschaftskrise hat (te) manche Nachfrage geschaffen, die den Boden aber nicht kapitalistisch wertet und auf den Reinertrag sieht"²⁾.

In der 1934/35 beginnenden Phase des Aufschwungs der Arbeiter-einkommen und der landwirtschaftlichen Ertragslage reagierten dann die Bodenpreise wiederum mit einem erneuten Anstieg³⁾. Es zeigt sich aber, daß die Relation zwischen Boden- und Produktpreisen sich insofern verschob, als die Bodenpreise einen recht steil ansteigenden Verlauf erlebten, die Produktpreise aber im Rahmen der damaligen Festpreispolitik entweder stagnierten oder weit schwächer anstiegen (vgl. Tabelle 18-20). Im Verhältnis zu den Produktpreisen hatte sich also der Boden verteuert. Lediglich die Wochenverdienste und die Obstpreise (siehe Tabelle 23) hielten mit der Entwicklung der Grundstückspreise Schritt. Nach Angaben der damals am Grundstücksverkehr beteiligten Personen wurde das stärkere Anwachsen der Parzellenpreise größtenteils mit einer fühlbaren Verknappung des Bodens begründet, als Folge der zunehmend unsicheren politischen Lage und der langsamen Geldentwertung. Ein Vergleich der Preise mit dem Bodenumsatz⁴⁾ zeigt tatsächlich eine Gegenläufigkeit beider Größen. Es bestand zu dieser Zeit aber auch keine umfangreiche private Bautätigkeit, die bewirkt hätte, daß mehr ländliche Parzellen zum Verkauf angeboten werden⁵⁾ und möglicherweise den Preisanstieg etwas gedämpft hätten. Anlaß zu steigenden Preisen gaben vielfach auch die vermehrten Hektarerträge infolge vermehrter Düngung, verbesserter Saatzucht, Anbautechnik usw.⁶⁾ Die Steigerung der Hektarerträge

1) Nach Brinkmann entfielen im Arbeitsamtsbezirk Weinheim auf 1000 im Jahre 1925 Beschäftigte im März 1933 mit 245,9 die meisten Arbeitslose im Land Baden. Vgl. C. Brinkmann, Erzeugung und Verbrauch landwirtschaftl. Produkte in Baden, in: Sitzungsberichte der Heidelberger Akademie der Wissenschaften. Jg. 1936/37 Hdlbg. 1937, S. 10

2) Beckmann, Zur Lage der Landwirtschaft, Mittlg. der D.L.G. 1932, S. 911

3) möglicherweise 1934/35 in der 2. bis 4. Zone deshalb etwas zögernd, weil während der Krise die Produktpreise und Arbeitereinkommen stärker abnahmen als die Bodenpreise und diesen gegenüber zunächst aufholen mußten.

4) vgl. unten S. 105

5) Erlöse aus diesen Grundstücksgeschäften werden in der Regel zur Baufinanzierung verwendet.

6) Die gestiegenen Ernteerträge waren nach Woermann größtenteils durch vermehrten Düngemittelverbrauch hervorgerufen. Vgl. E. Woermann, Preise landw. Erzeugnisse und Mineraldünger, Agrarwirtschaft, Hannover 1952, S. 14

Tabelle 23

Durchschnittspreise aller Obst- und Gemüsesorten des Weinheimer
Obstgroßmarktes *
für 50 kg in RM bzw. DM

Jahre	Obst- und Gemüsepreis		Bodenpreis- index **
	absolut***	in v.H.	
1930/31	13,67	100	100
1932/33	11,65	85	88
1934/35	12,00	88	91
1936/37	16,50	121	108
1938/39	19,15	140	110
1949/50	21,89	160	119
1951/52	19,80	145	130
1953/54	22,73	166	141
1955	33,53	245	187

Quelle: Unveröffentlichte Statistiken der Obst- und Gemüse-
absatzgenossenschaft Weinheim/Bergstraße e.B.m.b.H.

* Da die Gemüseanlieferung in Weinheim völlig unbedeutend
ist, geben die Zahlen effektiv die Obstpreise an.

** Umgerechneter Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim.

*** Die absoluten Preise sind aus der Division der Gesamter-
löse durch die Gesamtanfuhrmengen entstanden. Mögliche
jährliche Ernteschwankungen einzelner Obstsorten werden
durch die Zusammenfassung zweier Jahre weitgehend ausge-
schalten.

der Kartoffel im Land Baden von 96,0 dz im Jahresdurchschnitt 1909/13 und 144,7 dz im Jahresdurchschnitt 1932/36¹⁾ (gleich 151 v.H.) mag die Auswirkung dieser Mittel der Agrartechnik verdeutlichen. Einflußreich auf die Einnahmen soll auch der verhältnismäßig sichere Absatz der Produktion gewesen sein.

Von seiten der bodenrechtlichen Bestimmungen²⁾ ging vom Reichserbhofgesetz, das u.a. die Veräußerung der Parzellen von Erbhöfen verbot, keine Verknappung des Angebotes aus, denn es gab fast keine Erbhöfe in Weinheim. Zu keiner wesentlichen Angebotsbeschränkung führte auch das Verbot der unwirtschaftlichen Zerschlagung von Betrieben³⁾. Schließlich bleibt noch die Wirksamkeit der Preisstoppverordnung von 1936 zu erwähnen, welche die anziehenden Preise aufhalten sollte. Wenn sie auch den Preisanstieg sicherlich etwas abdämpfte, so konnte sie dennoch eine Verteuerung des Bodens nicht vermeiden.

4. Die Ursachen in den Jahren 1949 - 1955

Kennzeichnend für das Preisgefüge des Weinheimer Grundstücksmarktes seit der Währungsreform ist die Tatsache, daß in weiten Teilen des Areals die Ertragslage der landwirtschaftlichen Betriebe und die Ertragsveranschlagungen der Nebenerwerbsbetriebe nur noch wenig die Bodenpreise bestimmen. Vielfach haben sich andere Elemente in den Vordergrund geschoben, die jetzt in stärkerem Maße den Preis beeinflussen. Teilweise sind im oberen Feld (Zone 1 und 2) andere Kräfte wirksam als im unteren (Zone 3a, 3b und 4).

So stehen die Preise des oberen Feldes in einem ursächlichen Zusammenhang in erster Linie zur Stadtausdehnung, die je weiter sie um sich greift, auch die landwirtschaftlichen Bodenpreise erhöht⁴⁾. Preissteigernd wirken auch die hohen Preisvergütungen eines Industriebetriebes und der Stadtverwaltung, deren Einflüsse sich gelegentlich auch auf das untere Feld ausdehnen. Er-

1) Statistisches Jahrbuch für das Land Baden 1938, S.88

2) Vgl. oben S. 25 f. und 30 f.

3) Es sollte erreichen, daß die einzelnen Produktionsfaktoren aufeinander abgestimmt bleiben. Führte eine Veräußerung von Parzellen zu einer Disproportionalität, dann war eine Untersagung des Verkaufs vorgesehen.

Tabelle 24

Meßziffer der Einzelhandelspreise einiger Verbrauchsgüter in
Baden-Württemberg
1950 = 100

Jahre	Voll- milch	Eier	Butter	Kartof- fel	Schwei- nefleisch	Rind- fleisch	Weizen- mehl	Boden- preis- index
	ab Laden	1 St.	1 kg	5 kg	1 kg	1 kg	1 kg	
1949	97	175	93	95	110	87	100	
1950	100	100	100	100	100	100	100	
1951	103	106	111	96	105	119	133	
1952	106	116	116	147	103	133	137	
1953	105	115	114	132	101	129	135	
1954	105	108	114	129	108	133	134	
1949/50**	100	100	100	100	100	100	100	100
1951/52	106	81	118	125	99	135	135	110
1953/54	107	81	118	134	100	140	135	119

Quelle: Statistisches Handbuch Baden-Württemberg, 1. Ausgabe 1955
S. 258

* Umgerechneter Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

** Umbasierung auf 1949/50 = 100 (Verschmelzung zweier Jahre)

Tabelle 25

Durchschnittliche Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter der ledererzeugenden Industrie von 1949 - 1955 in DM

Jahre	Verdienste		Bodenpreis- index *
	absolut	in v.H.	
1949/50**	62,32	100	100
1951/52	70,62	113	110
1953/54	78,77	126	119
1955	85,03	136	158

Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1952, S. 515; 1956, S. 483

* Umgerechneter Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

** In den Quellen sind die Bruttowochenverdienste je Jahr angegeben. Um die Vergleichbarkeit mit dem zweijährigen Bodenpreisindex zu erreichen, wurden jeweils zwei Verdienstwerte zu einem verschmolzen.

Tabelle 26

Getreidepreise frei Markttort Mannheim für 1000 kg in DM/Mk

Jahre	Roggen	Weizen	Roggen	Weizen	Bodenpreis- index *
1900/01	151,5	177,3	100	100	100
1949/50	257,8	284,5	170	160	204
1951/52	387,9	423,0	256	239	224
1953/54	402,5	430,5	266	243	242
1955	404,8	424,6	267	239	321

Quelle: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1956, S. 456/57

* Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim

fahrungen mit zwei Inflationen führen vielfach zu einer Bewertung des Bodens als wertbeständiges Objekt. Langsame Verteuerung der Lebenshaltung und wachsende Kaufkraft der Bevölkerung gehen demzufolge mit anschwellenden Bodenpreisen einher. Desgleichen sind diejenigen Grundbesitzer, die im Rahmen einer Baulandumlegung landwirtschaftliche Parzellen verlieren und mit hohen Vergütungen entschädigt werden, nicht selten geneigt, für Ersatzländereien nicht nur im oberen, sondern auch im unteren Feld hohe Preise zu bezahlen, was verschiedentlich auch andere Kauffälle verteuerte.

Im unteren Feld, wo die Preise schwächer anziehen, kann ein Einfluß der Produktpreise und Ernteerträge eher angenommen werden. In Gesprächen wird es öfter für möglich gehalten, daß mehr als frühe die angewachsenen Ernteerträge an Gewicht gewonnen haben und nicht mehr größtenteils die Produktpreise bestimmen. Es ist beachtenswert, daß die Bodenpreise, verglichen mit dem Vorkriegsstand, 1949 auf niedrigerem Niveau einsetzen als die Produktpreise. Ihre Entwicklungsreihen (Schlachtviehpreise siehe Tabelle 19, Obstpreise siehe Tabelle 23, Lebensmittelpreise siehe Tabelle 24, Getreidepreise siehe Tabelle 26) in dieser Zeitspanne, lassen ebenso wie die Wochenverdienste (siehe Tabelle 25) einen Anstieg teilweise sogar noch größer als den der Bodenpreise erkennen¹⁾. Nach den Tabellen wuchsen die Schlachtvieh- und Obstpreise, die für Weinheim unmittelbar ermittelt werden konnten, stärker an. Einige Lebensmittelpreise des Kleinhandels in Baden-Württemberg und die Bruttowochenverdienste der ledererzeugenden Industrie²⁾ zeigen wohl ein ähnliches Ergebnis, doch darf dieser Vergleich nur mit Vorsicht betrachtet werden, weil jene Zahlen nur ersatzweise mangels genauer Unterlagen für Weinheim verwendet sind. Nur die Entwicklungsrichtungen, die in beiden Fällen nach oben verlaufen, können zur Erklärung ausreichen. Selbst wenn man zu den Bodenpreisen einen Zuschlag von ungefähr 15 bis 20 Prozent als Ausgleich für zu nieder protokollierte Preise hinzurechnet, kann man kaum annehmen, daß sich die Bodenpreise viel stärker als die Produktpreise gehoben haben, ein Ergebnis, das ein wenig überrascht.

-
- 1) Der Bodenpreisindex von 1955 erscheint durch die hohen Preise der Zone I etwas überhöht. Das ist beim Vergleich zu beachten.
 - 2) Die meisten Fabrikarbeiter in Weinheim sind in der ledererzeugenden Industrie beschäftigt.

Im Vergleich zur Vorkriegszeit zeigen auch die Zahlen der Hektarerträge ein höheres Niveau (siehe Tabelle 27), die hier ebenfalls ersatzweise für nicht vorhandene Zahlen der Weinheimer Hektarerträge angeführt sind. Sie sind bedingt durch die verbesserte Agrartechnik, die mit arbeitserleichternden und produktionssteigernden Maschinen aller Art ¹⁾, mit der künstlichen Düngung, mit der Saatzucht, Anbautechnik usw. auf die Preisgestaltung einwirkt.

Besonders deutlich ist der Einfluß des Schleppers, der seit 1952 stärker eingesetzt namentlich in der vierten Zone zu einer Wertsteigerung des Bodens mitgeholfen hat, indem er die Wegzeiten verkürzte. Auch auf die preisfördernde Wirkung der Aussiedlung in Zone 4 haben wir schon verwiesen.

Was das Angebot von Parzellen betrifft, so besteht an sich kein Unterangebot, da ständig Parzellen verkauft werden ²⁾. Andererseits steht dem Angebot auch keine Übernachfrage gegenüber ³⁾. Einflußreich ist aber die anhaltende Verminderung der landwirtschaftlich genutzten Fläche, weshalb eine Wertsteigerung der landwirtschaftlichen Böden auch aus diesem Grunde entstanden ist.

Tabelle 27

Getreide- und Kartoffelerträge in der Bundesrepublik in dz je ha

Jahre	Getreide insgesamt	Kartoffel
1935/38	20,4	168,2
1950/54	25,0	220,9
1955	26,0	202,7

Quelle: Statistisches Handbuch über Landwirtschaft und Ernährung der Bundesrepublik Deutschland, 164. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1956, S. 59

- 1) Vgl. A. Münzinger, Bericht über einen Versuch zur Hebung des bäuerlichen Arbeitslohnes und der Ausschaltung der bäuerlichen Arbeitsüberlastung, Berichte über Landwirtschaft 50. Sonderheft, Berlin 1932
- 2) zur Baufinanzierung oder sonstiger wertsicherer Kapitalinvestition usw. (vgl. oben S. 115.)
- 3) Die Stadtbauern sind mit der Mechanisierung beschäftigt oder der Mangel an Arbeitskräften verbietet einen weiteren Zukauf von Parzellen. (Vgl. ~~Witte~~ S. 117)

5. Die Beurteilung der absoluten Höhe der Kaufpreise im Jahre 1955

Nach dieser Erklärung drängt sich nun die Frage auf, ob die hohen Preise sich aus dem Produktionsertrag herauswirtschaften lassen. Dazu setzen wir die Kaufpreise in Beziehung zu den erzielbaren Ertragswerten des Bodens. Bei der Ableitung der Grundrente und den übrigen verwendeten Rechnungsgrößen stützen wir uns auf Buchführungsergebnisse, die Schuler im Jahre 1955 in vier Weinheimer Ortsbetrieben ermittelt hat ¹⁾. Dabei tauchen freilich einige Schwierigkeiten auf. Einmal stehen für den Vergleich zu wenig Betriebe zur Verfügung, zum anderen ergibt sich ein völlig zuverlässiges Bild der Ertragslage nur aus einer Untersuchung mehrerer Jahre. Außerdem ist der Ansatz für den Lohnanspruch, der vom Roh-einkommen abgezogen den Reinertrag ergibt, problematisch ²⁾. Will man trotzdem näherungsweise den Ertragswert der Parzellen bestimmen, so ergibt sich folgender Rechengang:

	Reinertrag ₁₎	Reinertrag ₂₎
Ø Reinertrag	201 DM/ha	= 28 DM/ha
././ Zinsanspruch des Sachkapitals	-307 DM/ha	= 307 DM/ha
Grundrente	-106 DM/ha	= 335 DM/ha

Zur Bemessung der Reinerträge hat Schuler zwei verschiedene Begriffsbestimmungen des Reinertrages verwendet ³⁾, deren Ergebnisse hier wiedergegeben sind. Sie unterscheiden sich voneinander durch die Höhe der vom Roheinkommen abgesetzten Lohnansprüche. Reinertrag 1) berücksichtigt die Sätze der Finanzverwaltung entsprechend dem Einheitswert der Betriebe. Da sie unter den heutigen Verhältnissen keine angemessene Entlohnung mehr darstellen ist der Reinertrag 2) zuverlässiger. Er berücksichtigt die Lohnsätze, die im "Bericht über die Lage der Landwirtschaft" ⁴⁾ verwendet wurden. Sie sollen vergleichbaren Berufsgruppen angepaßt sein. Jedenfalls fällt die geringe Höhe der Reinerträge auf. Sie sind nach Schuler auf die hohe Maschinenbelastung und die hohen Abschreibungen der Weinheimer Betriebe zurückzuführen ⁵⁾.

1) E. Schuler, Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Siedlungsverfahren in Baden-Württemberg, Diss. Hohenheim 1957 (noch nicht veröffentlicht).

2) Vgl. auch Schuler, a.a.O., Manuskript S. 147

3) Schuler, a.a.O., Manuskript S. 145 Tabelle 40

4) Bericht über die Lage der Landwirtschaft, Bundesdrucksache 2100 vom 10.2.1956

5) Vgl. Schuler, a.a.O., Manuskript S. 148

Zur Bemessung des Zinsanspruches wurde nicht der Einheitswert herangezogen (weil er einen "unzulänglichen Maßstab für das im Betrieb investierte Kapital darstellt 1)" sondern das buchmäßige Sachkapital 2)). Nach den Vorschlägen von Heuser, Hopfe und Meimberg 3) wurden für die Gebäude 3,5 v.H. und das tote und lebende Inventar 7,5 v.H. als Verzinsung verwendet.

Aus den nach beiden Verfahren ermittelten negativen Grundrenten wird deutlich, dass das im Boden investierte Kapital keine Verzinsung erreicht. Landwirtschaftlicher Bodenerwerb in Weinheim bedeutet demzufolge einen Teilweisen Verzicht auf Kapital- und Arbeitsertrag. Die Bodenpreise haben eine Beziehung zu den erzielbaren Kapitalerträgen verloren.

Im Familienbetrieb achtet man nun als Maßstab des Betriebserfolges weniger auf die Erzielung eines Kapitalertrages als vielmehr auf eine bestmögliche Arbeitsleistung. Er ist ja keine reine Kapitalsanlage. Dazu schreibt auch Blohm: "Wir wollen den Betriebserfolg nicht mehr als Ergebnis der im Betriebe 'arbeitenden' Kapitalien ansehen, sondern wir betrachten ihn vornehmlich als das Resultat der Leistung des Betriebsleiters" 4). Schließlich fügt Schuler hinzu: "Die umstrittene Bewertung der von den Familienmitgliedern geleisteten Arbeit ist (auch) vermieden" 5). Das ist bei der Beurteilung der Kaufpreishöhe zu beachten.

Nach Angaben der Bauern ließen sich vor 1914 die gezahlten Bodenpreise schwerer aus den Einkommen aufbringen. Damals mußte man sich oft das Geld "am Munde absparen".

1) Schuler, a.a.O., Manuskript S. 151

2) Errechnet nach Schuler, a.a.O., Manuskript S. 127, Tabelle 34

3) Vgl. Heuser, Hopfe, Meimberg, Methoden zur Kostenrechnung in der Landwirtschaft, Heft 47 der Schriftenreihe: Landwirtschaft - angewandte Wissenschaft, Hilstrup 1956

4) G. Blohm, Angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre, Stuttgart 1950, S. 80, zit. bei Schuler a.a.O., S.150

5) E. Schuler, a.a.O., S. 150

IV. Die auf dem östlichen Gebietsmarkt erzielten Preise

1. Grundlegendes zu den östlichen Gebietsmärkten

Eigenheiten der fünf östlichen Gebiete machen es erforderlich, einige allgemeine Bemerkungen der Untersuchung dieses Areals voranzustellen. Kennzeichnend für die Preisanalyse dieser Gebiete sind die auffallend größeren Preisschwankungen im Vergleich zum Westen. Vor allem sind es die selbst auf engem Raum differierende Bodengestaltung¹⁾ und Bodennutzung²⁾, sowie die durch Ortsnähe und geringe Tiefe der Räume sich auswirkende Spekulation auf Bauland, welche im Prinzip zu heterogenen und mehr individuellen Preisfindungen führen. Im Gegensatz zum Westen, den man vergleichsweise als einen konzentrierten Markt ansprechen kann, handelt es sich hier um einen aufgelösten Markt. Vom Standpunkt der Marktform betrachtet, könnte man sagen, der Grad der Unvollkommenheit ist größer. Da der Grundstücksverkehr bei dieser Verschiedenartigkeit viel zu sporadisch ist und Kauffälle in gleichartigen Teilräumen nur selten vorkommen, sind die Marktparteien auch daran gehindert, ihre Preise auf denen der Vergangenheit aufzubauen. Es fehlt nach Zwiedeneck-Südenhorst die Möglichkeit der Preisfortsetzungen. Schon deshalb können schwerlich Preise entstehen, die sich in engeren Grenzen halten. Vielfach kann man annehmen, daß sogar innerhalb eines Gewannes kein einheitliches Preisgefüge besteht.

Aus diesen Umständen wird deutlich, wie sehr die Preisanalyse erschwert wird und wir uns auf gröbere Aussagen beschränken müssen. Neben der Ermittlung repräsentativer Durchschnittswerte werden insbesondere die Erklärungsversuche, soweit sie nicht schon aus jenen Argumenten hervorgehen, schwieriger.

Um den Einfluß der Verschiedenartigkeit der einzelnen Gebiete einzudämmen, wurden die Räume stark aufgegliedert und nur die Preise näherungsweise gleicher Gewanne meist zu vierjährigen Mittelwerten zusammengefaßt. Obwohl dadurch automatisch kleinere statistische

- 1) abwechselnd hängige und flache Lage der Grundstücke, bessere und schlechte Zugangsmöglichkeiten; die Schwankungsbreite der Ackerzahlen zwischen 18 und 90 ist viel größer; selbst auf engerem Raum variieren sie stärker.
- 2) Gärten, Weinberge, Baumwiesen, verschiedentlich gemischt mit Ödland.

Massen anfallen, erscheinen sie dennoch aussagefähiger als größere heterogene Massen. Die Preise sind in Anhangtabelle D wiedergegeben.

2. Die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in den einzelnen Gebietsmärkten von 1900 bis 1955

a) Hirschkopf-Nord

Wie in der Ebene des Westens so gilt auch für die Bergstücke des Ostens die typische Erscheinung, daß je entfernter, bzw. hier höher, die Parzellen liegen, ihre Preise um so mehr abfallen. Das läßt sich zunächst deutlich im Gebiet Hirschkopf-Nord erkennen.

Für die am tiefsten und fast noch eben liegenden Gewanne Schlangenbühl, Überzwersche- und Lange Ruh ist in erster Linie die durch den Einfluß der Bautätigkeit zu erwartende höhere Rente (höhere Nutzungsstufe) für ihre beträchtlichen Preise bestimmend¹⁾. In ungünstigen Lagen und in absehbarer Zeit nicht zu erschließenden Gewannanteilen finden sich gelegentlich auch Preise, die um ein Vielfaches niedriger liegen, so daß die Einzelpreise insgesamt stark streuen. Die Preisentwicklung zeigt hier unter dem Einfluß des Wohnungsbaues im benachbarten Gewinn Pfuhl von 1904/07 bis 1955 ein von der Spekulation erfaßtes Preisniveau. Je nach der Nähe der gehandelten Parzellen zu Bauplätzen haben dann die Durchschnittsreihen im Laufe der Jahre mehr oder weniger große unregelmäßige Zufallsschwankungen.

Die etwas höherliegenden Gewanne Untere Langgasse und Römerloch, deren Preise niedriger sind, sind bis zum Beginn der zweiten Periode noch ausschließliches Interessengebiet der Kleingärtner. Trotzdem schwanken die Preise stark, weil das Gebiet sehr verschiedenartig ist²⁾. Dadurch verlieren die Durchschnittswerte an Zuverlässigkeit. Ab 1924 werden auch diese Gewanne von der Baulandspekulation erfaßt. Deshalb ziehen die Preise in schärferem Tempo an und fallen nur während der Wirtschaftskrise und 1949/50 vorübergehend ab.

1) " Die bloße Aussicht, daß ein Acker, eine Wiese als Baugrundstück begehrt wird, treibt ihre Preise in die Höhe".

L. Brentano, Agrarpolitik, Stuttgart 1925, S.213

2) unterschiedliche Bodengestaltung

Im nächst höherliegenden Distrikt Nazenzahl, Obere Langgasse und Dornweg, in dem das Preisniveau weiter abfällt, lassen die Einzelpreise die relativ größte Ausgeglichenheit im Gesamtgebiet Hirschkopf-Nord erkennen. Diese bis in die Gegenwart kleingärtnerischen Nutzgebiete haben entsprechend ihrer intensiven Bewirtschaftung bis 1928/29 ein Preisniveau, das etwa zwischen dem der Zone 2 und 3a in der Ebene liegt. Danach steigt es etwas stärker an und ist bis 1939 nur noch mit dem der Zone 2 vergleichbar. Seit 1949 steht es vornehmlich unter dem Einfluß noch höherer von auswärtigen Nichtlandwirten gebotener Preise, die wegen der schönen Aussicht auf die Rheinebene bald beabsichtigen, Wochenendhäuser zu errichten. Die Bodennachfrage seitens der Nebenerwerbsleute hat heute fast aufgehört, nicht wegen der Preiskonkurrenz der Nichtlandwirte, sondern aus schwindendem Interesse an der Bewirtschaftung. Übereinstimmend mit der geschilderten Entwicklung ist in diesen Bergstücken der Bodenpreis seit 1900/03 um etwa 400 v.H. gestiegen, also stärker wie in der Ebene.

Anders dagegen verhält es sich mit den Durchschnittsreihen der Gewanne Böppelbach, Nächstenbacher Berg, Weisenberg, Fischer und Röth. Wechselseitige Einflüsse aus verschiedenartiger Bodengestaltung und -nutzung und seit 1949 aus der Bauspekulation erlauben es nicht, einen zuverlässigen Preisverlauf aufzustellen. Die Durchschnittspreise schwanken unregelmäßig. Ein Hinweis auf eine allgemeine Preissteigerung muß genügen.

Bemerkenswert ist ein Vergleich der für Weinberge und sonstige Kulturen¹⁾ vergüteten Preise im Gesamtgebiet Hirschkopf-Nord. Zwischen beiden Kulturarten bestehen im wesentlichen keine Preisunterschiede. Die Weinbergpreise spiegeln die bereits während der ersten Periode gesunkene Ertragslage des Weinheimer Weinbaues wider. Gegen Ende der ersten Periode wurden auch die meisten Weinberge zu Gartenländereien umgebrochen. Lediglich an den Hängen des Gewannes Weisenberg lassen sich eindeutig höhere Weinbergpreise bis 1939 beobachten.

1) Gartenland, Baumwiesen und Baumäcker zusammengefaßt

b) Hirschkopf-Süd

Im Gebiet Hirschkopf-Süd ergibt sich gleichfalls ein Preisgefälle vom tieferliegenden Gewinn Forstweg zum höherliegenden Gewinn Bennweg ¹⁾. Es ist aber erst ab 1941 stärker ausgeprägt und dadurch verursacht, weil heute die höheren Lagen bedeutend weniger gefragt sind. Hier finden sich auch in Waldnähe (das sind die höchsten Grundstücke) vereinzelt brache Parzellen. Zwischen den übrigen Gewannen ist kein Vergleich durchführbar, weil sie vom Hangfuß bis zum Waldrand reichen. Zwischen Rebland und Gartenland bestehen auch im Gesamtgebiet Hirschkopf-Süd keine Preisunterschiede, ausgenommen die teureren Weinbergparzellen im Hubberg und Rottenstein, deren Ertragslage bis in die Gegenwart günstig ist und die auch selten verkauft werden.

Die Preisentwicklung im Gewinn Forstweg zeigt bei relativer Ausgeglichenheit der Einzelpreise bis 1911 noch ein mäßiges Anwachsen (um 147 v.H. ²⁾) etwa im gleichen Ausmaß wie im Westen, erlebt aber danach unter dem Einfluß der Bautätigkeit im tieferliegenden Gewinn Bischof einen mächtigen Aufschwung, der 1938/39 mit ca. 625 v.H. seinen Höhepunkt erreicht. Er übertrifft weit den Preisaufschwung im Westen. Sogar während der rückläufigen Konjunktur von 1930 bis 1933 läßt sich kein Preiseinbruch erkennen. Nachdem 1949/50 die Preise sich etwas senken, weil im Gewinn Bischof künftig nicht mehr gebaut wird, werden seit 1953 wieder hohe Preise mit ca. 610 v.H. gefordert und meist von auswärtigen Nichtlandwirten bezahlt. Auch diese Bergstücke werden zum Wochenendaufenthalt erworben. Das Gewinn weist heute größte Preisschwankungen auf.

Eine sich davon nicht wesentlich unterscheidende Entwicklung nimmt auch der Preis im Bennweg, für dessen Steigerung die gleichen Impulse wie im Forstweg ausschlaggebend sind. Bis 1938/39 verläuft der Aufschwung etwa im gleichen Ausmaß (1908/11 = 155 v.H.; 1938/39 = 646 v.H.). Im Gegensatz zum Gewinn Forstweg haben sich aber die Nachfrage und der Bodenpreis seit 1951 in diesen höheren Lagen vermindert (1953/55 = 456 v.H.).

1) Beide werden bis heute als Gartenland bewirtschaftet.

2) seit 1900/03

In den Gewannen Bischof und Kisslich dagegen stehen die Preise von Anfang an unter dem unmittelbaren Einfluß der Bautätigkeit. Sie gingen seit 1904 nach und nach der kleingärtnerischen Nutzung verloren, indem sie zu Baugelände wurden. Weil die noch als Garten- und Baumstücke umgesetzten Parzellen bald einer höheren Nutzung zugeführt werden (Vorzone), liegen ihre Preise hoch; je nach Lage zur Baugrenze schwanken aber die Einzelpreise stark.

Unausgeglichene sind gleichfalls die Preise im Hubberg und Rottenstein (sie werden bis heute als Weinberge und Gartenland bewirtschaftet), so daß man den Durchschnittsreihen nicht zuviel entnehmen darf. Man kann annehmen, daß zwischen der ersten und zweiten Periode kein großer Preisunterschied herrscht, nachdem hier schon vor 1915 und nach 1924 hohe Kaufpreise namentlich für Weinberge veranschlagt werden. Seit 1951 liegt der Bodenwert noch höher.

c) Wachenberg-Nord

Die Gewanne Hummel, Wolf, Spielberg und Schloßberg sind schon ab 1900 bis zur Gegenwart durch stark variierende Einzelpreise gekennzeichnet und demzufolge durch wenig aussagefähige Mittelwerte. In den tieferen Lagen sind es bis 1927 die Nähe der Stadt und einige Neubauten "Am Schloßberg", welche hohe Preise auch der vorläufig noch weiter als Gärten und Weinberge genutzten Grundstücke verursachen. In den mittleren und oberen Lagen liegen die Preise niedriger aber dennoch zerstreut. Im mittleren Gebiet ziehen etwa ab 1933 die Werte mächtig an, nachdem weite Teile der Gewanne Hummel und Wolf zu Bauland erschlossen werden, beeinflussen aber auch die oberen Lagen. Das gleiche geschieht, als sich nach 1951 die Bautätigkeit von neuem belebt.

Im etwas abseits gelegenen Gewinn Dietersklingen dagegen nähern sich die Preise bis 1939 eher einem landwirtschaftlichen Bodenpreisniveau, denn man spekuliert nicht auf zukünftiges Baugelände. Nach einem wenig quantifizierbaren Preisanstieg bis 1939 macht sich ab 1951 aber auch hier ein kräftiges Anziehen der Durchschnittswerte bei schwankenden Einzelpreisen bemerkbar, dem vermutlich spekulative Absichten zugrundeliegen.

d) Wachenberg-Süd

Einheitlicher als im Gebiet Wachenberg-Nord wirkt der Markt im Gebiet Wachenberg-Süd. Er ist wieder eher mit dem Westen vergleichbar, weil er im Gegensatz zum Gebiet Wachenberg-Nord während der ganzen Untersuchungszeit frei von Einflüssen der Bautätigkeit ist. Wie im Regelfall so herrschen auch hier in den tiefer liegenden Gewannen Steinbüchse und Betental die höheren Preise vor, während in den höherliegenden Gebieten Schätzle, Zimmerbach und Taubenberg niedrigere Preise bezahlt werden. Betrachtet man die Preisentwicklung der tieferen Bergstücke Steinbüchse und Betental, so ergibt sich bis 1912/15 mit 143 v.H. ein ähnlicher Anstieg wie im Westen, ab der zweiten Periode bis 1938/39 mit 291 v.H. aber eine steilere Entwicklung. Nach einem Preisfall 1949/50 (desgleichen während der Weltwirtschaftskrise) geht der Aufschwung weiter; er ist bis 1953/55 mit 375 v.H. größer als der des Westens. Etwas flacher dagegen verläuft der Preisanstieg der höhergelegenen Bergstücke im Schätzle, Zimmerbach und Taubenberg bis 1938/39 mit 257 v.H. Nach einem Preisfall 1949/50 vergütet man aber auch hier ab 1951 sehr hohe Preise, so daß der Preisstand 1953/55 mit ca. 580 v.H. außergewöhnlich hoch ist. Beide Teile des Wachenberg-Süd dokumentieren also enorme größere Preissteigerungen wie die westliche Ebene. Der Erwerb zur kleingärtnerischen Nutzung ist in diesem Raum ebenfalls einem Erwerb zur Anlage eines Wochenendhäuschens oder sonstigen Motiven gewichen. Zugleich hat die Nachfrage seitens der Fabrikarbeiter merklich nachgelassen, und die hohen Preise werden in der Regel von Nichtlandwirten aufgewendet. Der Distrikt Wachenberg-Süd weist verwandte Züge mit dem Gebiet Forstweg und Bennweg auf.

e) Lützelsachsenerstraße

Die an die Lützelsachsenerstraße angrenzenden Gewanne Hintere Hausacker, Hört, Hintere Hört, Hilsenkopf, Wüstberg und Leimengrüb haben schon früh einen Wert erhalten, der ihren landwirtschaftlichen Nutzwert weit übersteigt. Schon zu Beginn der Untersuchungszeit ist bekannt, daß dieses Gebiet zu einem Villenviertel werden soll, und die Aussicht auf Überbauung, die eine höhere Rente als die bei kleingärtnerischer Nutzung abwirft, treibt den Preis in die Höhe. In den Gewannen Hintere Hausacker

und Hört werden für gärtnerische Grundstücke Preise etwa auf dem gleichen Niveau wie im Schlangenbühl und in der Überzwerschen- und Langen Ruh gezahlt. Es sind die höchsten für ländliche Grundstücke in der gesamten Gemarkung. Die Durchschnittsreihen der an die Lützelsachsener Straße angrenzenden Gewanne weisen aber unregelmäßige Schwankungen auf, je nachdem die gekauften Grundstücke näher oder entfernter von der Straße oder von Bauplätzen liegen. Von den genannten Gewannen erzielen Wüstberg und Leimengrüb, und hier besonders die etwas abgelegenen Teile, die niedrigeren Preise. Die Preisunterschiede bis zu 250 DM je ar erlauben es aber nicht, auch nur ein annäherndes Maß der aufwärts gerichteten Preisentwicklung festzustellen. Etwas ausgeglichener und im Niveau niedriger sind die Werte im abseits gelegenen Gewinn Michelsgrund.

Die Preise für Bauplätze an der Lützelsachsener Straße liegen 1955 auf einer Höhe zwischen 12 und 25 DM je qm.

Zusammenfassend kann zur Preisanalyse der fünf östlichen Märkte gesagt werden:

1. Viele Gewanne der räumlich verschiedenen Märkte weisen bei annähernd gleichen Preisbestimmungsgründen ähnliche Preisbildungen und Preisentwicklungen auf.
2. Diejenigen Gewanne, die nicht dem Einfluß des Wohnungsbaues unterliegen, stehen etwa bis 1913 mit rund 30 Mk je ar auf einer Preishöhe, die in der westlichen Ebene von Parzellen zwischen Zone 2 und 3a erreicht wird. Bis zur Gegenwart ist ihr Preisanstieg (bis zu 143 DM je ar) aber größer als der im Westen.
3. Kennzeichnend ist die Abhängigkeit des Preises von der Lage, verursacht teils von der Bautätigkeit (erwartete städtische Grundrente), teils von der Entfernung (landwirtschaftliche Lagerente).
4. Der Einfluß der Bodenqualität verschwindet fast ganz; nur Bergstücke mit größerer Hängigkeit bzw. extrem niedrigen Ackerzahlen haben niedrigere Preise.
5. Teilweise ergibt sich während der Weltwirtschaftskrise kein Preiseinbruch, teilweise ein Preisfall 1949/50 (gegenüber 1938/39).

Fünfter Teil

Die Umsätze auf den Grundstücksmärkten

I. Der Bodenerwerb

=====

Ein weiteres Kennzeichen des Bodenmarktes einer Gemeinde ist sein Besitzwechsel. Umfang, Richtung und Wandlungen des ländlichen Grundstücksverkehrs sind Vorgänge von entscheidender wirtschaftlicher und soziologischer Wichtigkeit. So stand der Grundstücksverkehr vor 1914 im Blickpunkt des Zollschatzes, und es wurde die Frage diskutiert, ob der Zoll nicht zu einer häufigeren Bodenbewegung, zu steigenden Bodenpreisen und zur Verschuldung Anlaß gebe. Seit dem ersten Weltkrieg achtete man darauf, daß der Boden seinen fähigen Bewirtschafter fand und er nicht zum Spekulationsobjekt wurde. Neben diesen Gründen der Ernährungssicherung betrachtet man den Grundstücksmarkt in neuerer Zeit im Hinblick auf seine Funktionsfähigkeit, des weiteren als Symptom der soziologischen Veränderung im Arbeiterbauerntum und schließlich unter dem Blickpunkt der Aufstockung von Kleinbetrieben.

Der Besitzwechsel umfaßt Veränderungen im Eigentum sowohl infolge Erbgang, Übergabe, Teilung, Schenkung, Tausch und Zwangsversteigerung, als auch Übergänge durch Kauf und freiwillige Versteigerung. Für den Zweck unserer Untersuchung ist es wichtig, die zuletzt genannten Arten des Besitzwechsels zu betrachten.

Es war nicht ganz einfach, Material zu beschaffen, an dem man den Bodenumsatz der einzelnen Gemarkungsteile messen konnte. Zu diesem Zweck wurden ihre Parzellenbestände für die Zeit bis 1921 aus dem Gemarkungs-Atlas (1890) ermittelt und durch Fortführung an Hand der Veränderungen im Meßurkundenheft und sonstiger Meßbriefe auf den jährlichen Grundstücksbestand gebracht. Für die Jahre 1924 bis 1933 konnte nur der Parzellenbestand von 1928 verwendet werden und von 1934 bis 1939 nur der von 1939, da keine sonstigen Unterlagen vorhanden waren.

Für die Zeit von 1949 bis 1951 wurde der Grundstücksbestand von 1939 und für 1952 bis 1955 der von 1955 der Umsatzmessung zugrundegelegt. Die Jahresbestände von 1928, 1939 und 1955 sind Gemarkungskarten entnommen. Da ihre Veränderungen einen einigermaßen kontinuierlichen Übergang darstellen, reichen diese Jahresbestände aus.

1. In den Jahren 1900 - 1921

In der ersten Untersuchungsperiode läßt sich folgender Grundstücksverkehr beobachten:

Im Durchschnitt der Jahre 1900 bis 1913 wechselten in der gesamten Gemarkung Weinheim jährlich 117 landwirtschaftlich genutzte Parzellen durch Kauf und freiwillige Versteigerung ¹⁾ ihren Eigentümer (siehe Tabelle 28). Das sind 1,43 v.H. des gesamten landwirtschaftlichen Parzellenbestandes. Wenn man bedenkt, daß diese Zahl ein Übergang des gesamten Parzellenbestandes in das Eigentum anderer innerhalb rund 70 Jahren bedeutet, so erscheint der Besitzwechsel gering und ein gewisses Interesse und Beharrlichkeit an der Landwirtschaft zu bekunden.

Teilt man diesen Gesamtumsatz auf die nach ihrer Struktur verschiedenen westlichen und östlichen Gebiete auf, so ist mit 1,82 v.H. seines Bestandes der Umsatz auf dem (zusammengefaßten) östlichen Markt gegenüber dem 1,29 v.H. des westlichen Marktes umfangreicher.

Es ist schwierig mit Sicherheit festzustellen, welche Einflüsse hier den häufigeren Eigentumswechsel verursachten. Neben geringerer Bodenqualität, die eine größere Neigung zum Eigentumswechsel aufkommen läßt, mag auch der stärkere prozentuale Besitzanteil der nebenberuflichen Landwirte an der gesamten Besitzverteilung dieses Gebietes bestimmend gewesen sein, deren Bindung an den Boden verständlicherweise schwächer ist als derjenige der Vollbauern, die im Westen stärker vertreten sind.

1) In folgenden Ausführungen sind beide Arten als Käufe zusammengefaßt.

Tabelle 28

Gesamter Grundstücksumsatz durch Kauf und freiwillige Versteigerungen in der Gemarkung Weinheim im Durchschnitt der Jahre 1900 - 1913

Jahre	Westlicher Gebietsmarkt		Östlicher Gebietsmärkte		Insgesamt	
	Zahl der Fälle	in v.H. d. Parz. bestands	Zahl der Fälle	in v.H. d. Parz. bestands	Zahl der Fälle	in v.H. d. Parz. bestands
Ø 1900/13	78	1,29	39	1,82	117	1,43

Für das nur wenig Parzellen umfassende Gebiet der Vorzone ergibt sich gleichfalls ein relativ hoher Umsatz (siehe Anhangtabelle E), verursacht durch den Einfluß der sich ausdehnenden Stadt und Industrie.

Die Entwicklung des Besitzwechsels der weiter landwirtschaftlich genutzten Parzellen der gesamten Gemarkung (siehe Anhangtabelle E und Abbildung 3) zeigt im Jahre 1901 zuerst eine Zunahme des Bodenumsatzes. Im folgenden Jahr fällt er wieder ab und hat dann abgesehen von geringen Schwankungen eine gleichbleibende Tendenz bis zum Jahre 1907. Die außerordentlichen Spitzen der Jahre 1908 und 1910 sind durch die umfangreichen Versteigerungen der Ullnerschen Stiftung zu Weinheim bedingt. Das dazwischen liegende Jahr 1909 zeigt einen normalen Umsatz. In den Jahren 1911 und 1912 liegt der Besitzwechsel unter dem Niveau der Jahre 1902 bis 1907, wohl infolge des Ernteausfalls im trockenen Jahr 1911 und der durch die zahlreichen Aufkäufe von 1910 geschwächten Kaufkraft. Im Vorkriegsjahr 1913 erfährt der Umsatz nochmals einen kräftigen Anstieg über jenes Niveau hinaus. Im allgemeinen besteht zwischen den Umsätzen des westlichen Gebietes und des östlichen Gebietes keine abweichende Entwicklung. Bei den Umsätzen dieses ganzen Zeitabschnittes handelt es sich

um regelmäßige Bewegungen des Bodens ohne größere Störungen und ohne Einfluß der Zollpolitik.

Der Anteil der Verwandtenkäufe am Umsatz der weiter landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist, wie in der gesamten Untersuchungszeit, unerheblich ($\emptyset$ 1900 - 1913 = 6,2 v.H.; $\emptyset$ 1924 - 1939 = 5,9 v.H.; $\emptyset$ 1949 - 1955 = 5,8 v.H.). Die absolute Zahl der Verwandtenkäufe entwickelt sich meist unabhängig vom Kauf an Fremde. Sie sind in der Realteilungsgemeinde gering, weil hier die Grundstücke durch Übergabe und Erbanfall überschrieben werden, im Gegensatz zu Gebieten geschlossener Vererbung, wo Käufe unter Verwandten zahlreicher sind.

Die größere Bedeutung für die bäuerliche Bewirtschaftung hat das Gebiet im Westen. Es hat einen dreimal so großen Parzellenbestand wie die östlichen Gebiete zusammengekommen und außerdem die meisten Besitzwechselfälle.

Aufschlußreich ist die Aufteilung der Grundstückskäufe dieses Gemarkungsteiles auf die drei Nachfragergruppen. Es ergibt sich, daß im Durchschnitt der Jahre 1900 bis 1910 genau die Hälfte der Eigentümer, die Land zugekauft haben, Bauern waren. Dabei handelt es sich etwa je zur Hälfte um Käufe typischer Aufbaubetriebe unserer Realteilungsgemeinde und um Käufe zur Erweiterung schon aufgebauter Vollbauernbetriebe. Die zweitstärkste Gruppe sind mit durchschnittlich 34,8 v.H. die nebenberuflichen Landwirte; es folgen die Nichtlandwirte mit 15,2 v.H., deren Anteil relativ groß erscheint.

Recht interessant ist es, die Entwicklung der Gruppenumsätze zu verfolgen. Der Trend des Kaufanteils der hauptberuflichen Landwirte läßt bis 1908 einen kaum bedeutsamen Anstieg erkennen. Weit auffallender ist die danach einsetzende Abnahme bis zum ersten Weltkrieg. Auch bei den nebenberuflichen Landwirten hat der Trend bis zum Jahre 1909 eine kaum veränderte (leicht abnehmend) Richtung. Die Zunahme ihres Kaufanteils in den beiden folgenden Jahren ist jedoch stark. Das Jahr 1911 bringt dann eine entscheidende Wandlung. Der Zukauf der nebenberuflichen Landwirte übertrifft fortan den der hauptberuflichen¹⁾. Unter dem Einfluß

1) Lediglich im letzten Beobachtungsjahr der Untersuchungsperiode (1921) erwerben noch einmal die Vollbauern die meisten Felder.

der zunehmenden Verstädterung und der damit verbundenen Neben-
erwerbswirtschaft wird auch die Bedeutung der nebenberuflichen
Landwirte auf dem westlichen Bodenmarkt der Gemeinde immer
größer. Der Erwerb der Nichtlandwirte zeigt bis zum Kriegsbe-
ginn eine leicht abnehmende Tendenz. Verständlicherweise richtet
sich der Kurvenverlauf dieser Gruppe nicht nach denen der beiden
landwirtschaftlichen Berufsgruppen, die einen gewissen Zusammen-
hang erkennen lassen. In der Tabelle 29 sind die umgesetzten
Flächen und Kauffälle der in der Preisstatistik verwendbaren
Käufe der beiden landwirtschaftlichen Berufsgruppen miteinander
verglichen. Dividiert man die umgesetzten Flächen jeder land-
wirtschaftlichen Berufsgruppe durch die entsprechende Zahl der
Besitzwechselfälle, so kann man feststellen, daß die hauptbe-
ruflichen Landwirte durchweg die größeren Parzellen erworben
haben.

Tabelle 29

Durchschnittsgrößen der von den beiden landwirtschaftlichen
Erwerbskreisen erworbenen Parzellen in ar

Jahre	Vollbauern			Arbeiterbauern		
	Fläche ar	Zahl der Kauffälle	Ø Größe d. Parz. ar	Fläche ar	Zahl der Kauffälle	Ø Größe d. Parz. ar
1900/01	728,7	41	17,7	647,1	41	15,7
1902/03	950,7	48	19,8	476,1	31	15,3
1904/05	703,9	41	17,1	441,0	29	15,2
1906/07	806,4	42	19,2	505,9	34	14,8
1908/09	985,6	51	19,3	404,3	26	15,5
1910/11	724,1	43	16,8	544,2	38	14,3
1912/13	484,7	28	17,3	619,9	36	17,2

Die Umsätze der einzelnen Berufsgruppen gestalten sich in den
östlichen Gebietsmärkten ganz anders als im westlichen Bezirk,
weil hier eine andere Bodengestaltung und -nutzung gegeben ist.
Mit jährlich 72 v.H. bis zum Jahre 1913 haben die nebenberuf-
lichen Landwirte den weitaus größten Anteil am Erwerb. In der

Tat eignen sich diese Gebiete besonders für eine Bewirtschaftung durch die Nebenerwerbslandwirte. Der Anteil der Nichtlandwirte ist mit 16,2 v.H. um wenigens größer als der Anteil der hauptberuflichen Landwirte mit 11,8 v.H.; der Erwerb beider ist also unbedeutend. Die Umsätze entwickeln sich bei den nebenberuflichen Landwirten bis 1903 ungleichmäßig ansteigend, danach abfallend bis 1906. Dem Anstieg bis 1908 folgt wiederum ein Rückgang des Zuerwerbs bis 1912. Im Vorkriegsjahr ist die Zunahme am stärksten. Bei den Nichtlandwirten und hauptberuflichen Landwirten läßt sich keine besondere Veränderung feststellen außer einer leichtfallenden Tendenz bei beiden, wenn man die Jahresdurchschnitte von 1900/08 und 1909/14 miteinander vergleicht¹⁾.

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt der Kriegs- und Nachkriegsjahre verlangen eine gesonderte Darstellung, denn wegen der Besonderheiten der Umsätze dieser Zeit eignet sich nur der Erwerb der Vorkriegsjahre für einen Vergleich mit dem der Jahre nach der Inflation. Die Umsätze der Kriegs- und Nachkriegszeit sind in erster Linie von den veränderten politischen und volkswirtschaftlichen Verhältnissen abhängig. Bereits im ersten Kriegsjahr ist der Gesamtbesitzwechsel der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke der Gemarkung (siehe Anhangtabelle E und Abbildung 3) erheblich zusammengeschrumpft. Das gehemmte wirtschaftliche Leben führt schließlich im Jahre 1915 zu einem fast völligen Daniederliegen der Umsätze. Im Jahre 1916 beginnen sie sich wiederzubeleben. Die starke Aufwärtsentwicklung hält bis zum Jahre 1918 an, in dem bereits wieder so viele Grundstücke den Eigentümer wechseln wie in einem normalen Vorkriegsjahr. Das Jahr 1919 bringt dann den Höhepunkt nach einer weiteren geringen Steigung über den Durchschnitt der Vorkriegszeit hinaus. Erst ab 1920 beginnt man die Wertbeständigkeit des Bodens zu erkennen. Der Umsatz sinkt wieder stark ab.

	<u>Vollbauern</u>	<u>Nichtlandwirte</u>
1) Kauffälle Ø 1900/08 =	4,6 Grundst.	6,7 Grundst.
Kauffälle Ø 1909/14 =	3,4 Grundst.	4,6 Grundst.

Bei den drei Berufsgruppen des westlichen Bezirkes überschreitet der Zukauf der nebenberuflichen Landwirte bereits im Jahre 1918 beachtlich den Durchschnitt der Vorkriegszeit. Dieser zur besseren Eigenversorgung dieser Notjahre angestrebte Erwerb findet dann im Jahre 1919 seinen Höhepunkt. Der enorme Umsatzanstieg wurde ermöglicht durch die im großen und ganzen mit der damaligen Teuerung schritthaltenden Lohnerhöhung¹⁾ und Arbeitszeitverkürzung im Gewerbe (Einführung des 8-Studentages). Die Kaufkraft der Vollbauern dagegen war durch die im Zuge der Zwangsbewirtschaftung für jede Ernte festgesetzten Höchstpreise für Getreide und Schlachtvieh²⁾ weniger stark angestiegen, so daß sie den Zukauf von Grundstücken nicht so weit ausdehnen konnten wie die Arbeiterbauern. Der Zukauf bei den Vollbauern nimmt schon im Jahre 1919 ab; dem steht 1921 allerdings ein geringer Wiederanstieg gegenüber. Charakteristisch ist die Zunahme des Erwerbs im Jahre 1920 in der Gruppe der Nichtlandwirte, besonders im östlichen Gebiet, als einige Erwerber Geld in der fortschreitenden Inflation sicher anzulegen beabsichtigen, während die Käufe der beiden landwirtschaftlichen Berufsgruppen infolge ihrer schwächeren Kaufkraft sinken.

2. In den Jahren 1924 - 1939

Aus der Tabelle 30 über den gesamten ländlichen Grundstücksumsatz der zweiten Untersuchungsperiode kann man feststellen, daß der Besitzwechsel seit der Stabilisierung der Währung zurückgegangen ist. Im Durchschnitt der Jahre 1924/39 sind nur noch 96 Grundstücke umgesetzt worden, das sind 1,20 v.H. des gesamten landwirtschaftlichen Grundstücksbestandes. Im Vergleich zu den Vorkriegsjahren beträgt der Umsatzrückgang nicht ganz ein Fünftel. Das gleiche Ergebnis zeigt sich auch in den beiden Bezirken. Im westlichen Bezirk ist der Besitzwechsel um ein Sechstel kleiner, im östlichen sogar um ein Viertel.

1) Vgl. Wirtschaft und Statistik, 1. Jg. Berlin 1921, S. 53

2) Vgl. Wirtschaft und Statistik, 1. Jg. Berlin 1921, S. 298 ff

Tabelle 30

Gesamter Grundstücksumsatz durch Kauf und freiwillige Versteigerungen
in der Gemarkung Weinheim im Durchschnitt der Jahre 1924 - 1939 und
1949 - 1955

Jahre	Westlicher Gebiets- markt		Östlicher Gebiets- märkte		insgesamt	
	Zahl der Fälle	in v.H. d.Parz.- bestands	Zahl der Fälle	in v.H. d.Parz.- bestands	Zahl der Fälle	i.v.H. d.Parz.- bestands
Ø 1924/39	67	1,13	29	1,42	96	1,20
Ø 1949/55	69	1,18	28	1,57	97	1,27

In der westlichen Vorzone hat der Grundstückserwerb abgenommen, weil die Käufe zweier Industriebetriebe fehlen, die vor 1914 zahlreiche Parzellen aufkauften, sich aber nach 1924 nicht mehr wesentlich ausdehnten.

Die Umsätze der weiter landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entwickeln sich nach der Anhangtabelle E und der Abbildung 3 in den ersten Jahren der Nachinflationszeit noch ungleichmäßig. Die bis 1926 herrschende Geldknappheit hält die Zahl der Grundstücksgeschäfte noch verhältnismäßig nieder. Erst ab 1927 kann man beobachten, wie sich der Grundstücksmarkt wieder stärker belebt und bis zum Gipfel im Jahre 1929 seine aufwärts gerichtete Bewegung parallel zum Preisverlauf beibehält. An dem Aufschwung sind beide Bezirke beteiligt. Verursacht ist der Umsatzanstieg dieser Zeit nicht unwesentlich durch Verkäufe landwirtschaftlich genutzter Böden zur Finanzierung von Wohnungsbauten¹⁾. Nachdem im Jahre 1929 der Umsatz aller weiter landwirtschaftlich genutzten Grundstücke den Vorkriegsdurchschnitt etwa erreicht hat, läßt er im Jahre 1930 unter dem Einfluß der beginnenden Krise eine Stockung erkennen. Eine über die Krise hinweg andauernde Stagnation des Umsatzes etwa auf der Höhe von 1930 wäre deutlich wahrzunehmen (in Abbildung 3 durchgestrichelte Linie dargestellt), wenn sich nicht der weitaus größte Bodenbesitzer während der Krise zu einem umfangreichen Grundstücksverkauf entschlossen hätte²⁾. Dadurch erfährt der Grund -

1) Im Jahre 1929 herrschte eine starke Baukonjunktur

2) Er bewirtschaftete damals keine Ackerböden, sondern nur Weinberge an den Berghängen.

stücksverkehr in den Jahren 1931/32 einen außerordentlichen Auftrieb. Als krisenfest erweisen sich dabei die bäuerlichen und kleinbäuerlichen Betriebe, ja sogar eine wachsende Landbedürftigkeit läßt sich bei ihnen feststellen. Vor allem begehren die nebenberuflichen Landwirte jene Parzellen. Auffallend an der Bewegung der Umsätze dieser Krisenjahre ist, daß selbst - wenn man von jenem außerordentlichen Mehrumsatz absieht - die etwa auf gleicher Höhe bleibenden Umsätze unserer Untersuchungs-gemeinde sich von den in der Regel in Krisenzeiten absinkenden Umsätzen der Landgütermärkte ¹⁾ abweichend entwickelt haben. Das auf stärkeren Landerwerb ausgerichtete Verhalten der Vollbauernbetriebe erklärt sich aus ihrer "antikonjunkturellen Reaktion" ²⁾, wenn die Verkaufspreise ihrer Agrarprodukte zurückgehen und sie den Einkommensrückgang mit einer vermehrten Produktion zu kompensieren suchen. Auf dem gleichen Prinzip beruht auch der größere Zukauf der Arbeiterbauern, die ebenfalls durch stärkere landwirtschaftliche Produktion den außerlandwirtschaftlichen Einkommensausfall ausgleichen wollen.

Nach der Weltwirtschaftskrise liegt der Umsatz im Durchschnitt der Jahre 1934/39 mit 85 Grundstücken etwas tiefer als der Durchschnitt der Jahre 1927/29 mit 92 Grundstücken. 1934 ist zunächst ein geringfügiger Anstieg des Besitzwechsels (ohne Verkäufe jenes großen Grundbesitzers; in Abbildung 3 dargestellt durch gestrichelte Linie) infolge der wieder stabiler werdenden wirtschaftlichen Verhältnisse zu verzeichnen. In den Jahren 1936/37 kann sich diese Tendenz nicht fortsetzen, weil vor allem die Kaufneigung der Arbeiterbauern nachläßt. Der Umsatz sinkt leicht etwa auf die Höhe der Jahre 1927 und 1930. Im Jahre 1937 allerdings erfährt er einen kräftigen, mehr zufälligen Auftrieb, verursacht durch umfangreiche Verkäufe dreier kleinerer Bodenbesitzer, deren Parzellen besonders Vollandwirte aufnehmen. 1938/39 fällt der Umsatz bis zum Kriegsausbruch merklich ab. Auf dem Markt herrscht ein Unterangebot, ausgelöst durch die un-

Weinberge an den Berghängen.

1) Vgl. E. Borchert, Der Landgütermarkt in Ostpreußen seit 1895, 94. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Berlin 1934, S. 39 und 40.

2) Dieses Verhalten der kleinbäuerlichen Betriebe, die Preisrückgänge der Agrarprodukte mit größerer Produktion substituieren, hat C. v. Dietze als "antikonjunkturelle Reaktion" gekennzeichnet. Zit. in: H. v. Stackelberg, Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Tübingen 1951, S. 284.

sichere politische Lage. Lediglich im östlichen Gebiet nehmen die Käufe der Nichtlandwirte möglicherweise aus Befürchtungen neuer Inflationstendenzen und des drohenden Krieges zu. Während des Krieges wechseln bis zum völligen Verbot des Grundstücksverkehrs immer weniger Parzellen ihren Eigentümer. Vergleicht man die Umsatzentwicklung der westlichen und östlichen Gebiete miteinander, so läßt sich im Prinzip ein Gleichlauf zwischen beiden beobachten. Der tendenzielle Aufstieg vor der Weltwirtschaftskrise und der tendenziell leichte Abstieg danach ist jedoch im östlichen Gebiet schwächer ausgeprägt.

Bis zum Jahre 1929 entwickeln sich die Gruppenumsätze der beiden landwirtschaftlichen Gruppen etwa parallel zueinander, der Tendenz nach aufwärts gemäß dem Gesamtumsatz. Mit knapp der Hälfte der umgesetzten Grundstücke erwerben die Nebenerwerbslandwirte im Durchschnitt 1924/33 die meisten Böden ¹⁾. Nach dem Run der Nebenerwerbslandwirte von 1931/33 läßt sich der bereits erwähnte Niedergang des Zukaufs erkennen, ebenso im östlichen Gebiet. Bei den Vollandwirten hält im Westen der gleichmäßig ansteigende Trend bis 1933 an, um danach nur wenig abfallend, fast waagerecht zu verlaufen. Im Durchschnitt der Jahre 1934/39 kaufen die hauptberuflichen Landwirte mit knapp der Hälfte aller umgesetzten Parzellen die meisten Grundstücke ²⁾. Ab dem Jahre 1938 sinkt der Grundstückserwerb in allen drei Gruppen in gleicher Weise ab. Die Umsätze der Nichtlandwirte verlaufen unabhängig von den Entwicklungsrichtungen der landwirtschaftlichen Erwerber. Sie bewegen sich, abgesehen von tendenzlosen Schwankungen, im wesentlichen horizontal. Das gleiche gilt von ihnen im östlichen Bezirk.

Bei den Arbeiterbauern scheint nach den umfangreichen Käufen von 1931/33 der Bodenbedarf zum Teil gesättigt zu sein. Als sie in der gewerblichen Produktion wieder stärker beschäftigt werden, vermehrt sich wohl unter dem Einfluß ihres wiederansteigenden außerlandwirtschaftlichen Lohneinkommens ihr Bodenerwerb nicht mehr.

1)	Kaufanteil der nebenberuflichen Landwirte	1924/33 = 49,7 %
	Kaufanteil der hauptberuflichen Landwirte	1924/33 = 37,7 %
	Kaufanteil der Nichtlandwirte	1924/33 = 12,6 %
2)	Kaufanteil der nebenberuflichen Landwirte	1934/39 = 36,2 %
	Kaufanteil der hauptberuflichen Landwirte	1934/39 = 49,5 %
	Kaufanteil der Nichtlandwirte	1934/39 = 14,3 %

Ein weiterer Anstieg der Zukäufe bei den Vollbauern ab 1934 verhindert das Reichserbhofgesetz. Die untere Ackernahrungsgrenze wollen die Bauern nicht überschreiten, so daß sie ihren Zukauf nicht weiter ausdehnen.

Auf dem östlichen Markt hat sich schließlich der Erwerbsanteil der hauptberuflichen Landwirte in der zweiten Epoche weiter vermindert. Vollbauern findet man jetzt nur noch vereinzelt als Käufer. Bei den nebenberuflichen Landwirten ergeben sich ähnliche Entwicklungstendenzen wie auf dem westlichen Markt. Die Grundstücksgeschäfte von Nichtlandwirten im Westen und Osten haben keine klare und übereinstimmende Entwicklung, während sich in der ersten Epoche auf beiden Märkten noch deutlichere abnehmende Umsätze aufzeigen ließen.

3. In den Jahren 1949 - 1955

Vergleicht man den Umsatz des gesamten landwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs ¹⁾ der dritten Epoche mit dem der zweiten (siehe Tabelle 30), so kann man keine Veränderungen der Kauffälle feststellen. Im Durchschnitt der Jahre 1949/55 ist der Besitzwechsel etwa genau so groß wie im Durchschnitt der Jahre 1924/39, sowohl in der gesamten Gemarkung mit 97 Grundstücken, als auch im westlichen Flachland mit 69 und im östlichen Bergland mit 28 Grundstücken. Die entsprechenden Relativzahlen liegen wegen der Abnahme der Parzellenbestände etwas höher als in der zweiten Epoche. In der Zusammensetzung des Grundstücksumsatzes lassen sich jedoch bedeutende Strukturwandlungen erkennen, die Auswirkungen veränderter wirtschaftlicher und soziologischer Vorgänge in der Gemeinde Weinheim sind. Wie die Tabelle 31 zeigt, hat in der gesamten Gemarkung der jährliche Zukauf der beiden landwirtschaftlichen Erwerbskreise um 21 Grundstücke abgenommen, während der jährliche Zukauf nicht oder nicht unmittelbar landwirtschaftlich interessierter Erwerbskreise sich um 22 Grundstücke gegenüber der zweiten Epoche vermehrt hat.

1) gesamter landwirtschaftlicher Grundstücksumsatz, einschließlich Vorzone.

Tabelle 31

Veränderungen in der Zusammensetzung des landwirtschaftlichen Gesamtumsatzes zwischen der zweiten und dritten Untersuchungsepoche (westl.u.östl.Bezirke zusammengefaßt)

Gruppen	Abnahme um Parz.	Zunahme um Parz.	zusammen Parz.
Hauptberufl. Landwirte	2	-	-
Nebenberufl. Landwirte	19	-	- 21
Nichtlandwirte	-	11	
Vorzone	-	5	+ 22
Stadtverwaltung	-	6	

Besonders auffallend ist die Abnahme bei den nebenberuflichen Landwirten um 19 und die Zunahme bei den Nichtlandwirten um 11 Grundstücke. Die Erwerbsquote der Vollandwirte blieb im wesentlichen unverändert.

Während der letzten Untersuchungsepoche hat sich der Umsatz in der nur wenig Parzellen umfassenden Vorzone wieder verstärkt infolge der zunehmenden Bautätigkeit und der sich daraus ergebenden Spekulation.

Wie haben sich nun die Grundstücksgeschäfte der weiter landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ¹⁾ unter Zusammenfassung aller Bezirke und Erwerbsgruppen seit 1949 entwickelt? (siehe Anhangtabelle E und Abbildung 3) In den Jahren 1949/50 besteht im allgemeinen noch eine geringe Verkaufsneigung für Grundstücke ähnlich wie nach der Währungsreform von 1923. Der Umsatz liegt sogar unter der Höhe der beiden letzten Vorkriegsjahre 1938/39. Neben der Ungewißheit über die Sicherheit der noch jungen Währung mögen auch die Nachwirkungen der mangelhaften Ernährungslage vor der Währungsreform den Bodenumsatz an einer Ausweitung gehindert haben. Als man schließlich im Jahre 1951 ein gewisses Vertrauen zur Währung besitzt, nimmt auch die Verkaufsneigung zu und ermöglicht einen Anstieg der Umsätze.

1) Diese ergeben sich nach Abzug der Kauffälle der Vorzone und der Stadtverwaltung von dem gesamten landwirtschaftlichen Grundstücks-umsatz.

Jetzt erst setzt der adäquate Ausgleich der bis dahin etwa zehn Jahre lang aufgestauten natürlichen Grundstücksbewegung stärker ein. Insgesamt steigert sich der Umsatz weiter landwirtschaftlich genutzter Grundstücke im Jahre 1951 um 24 Parzellen, das ist eine Zunahme von 40 v.H. gegenüber dem Vorjahre. Allein 21 Grundstücke mehr werden von der Gruppe der Nichtlandwirte erworben¹⁾. Im wesentlichen hält sich dann in den Jahren 1952/53 der Umsatz auf gleicher Höhe. Er ist in der Hauptsache zurückzuführen auf die verstärkte Bautätigkeit²⁾. Im Jahre 1954 macht sich dieser Einfluß noch stärker bemerkbar, so daß der Besitzwechsel einen weiteren Aufschwung erfährt und gleichzeitig seinen Höhepunkt seit der Währungsreform erreicht. Die Neigung, Grundstücke zur Baufinanzierung zu verkaufen, läßt im letzten Untersuchungsjahr nach. Der Umsatz sinkt daher, verglichen mit dem Stand des Vorjahres um 11 v.H.

In der Entwicklung der Umsätze der beiden ländlichen Erwerbskreise lassen sich seit 1949 zwei Phasen unterscheiden. Im Westen bewegen sich in der ersten Phase bis 1952 die Umsätze der nebenberuflichen Landwirte leicht aufwärts, im Durchschnitt etwa auf der Höhe der letzten Vorkriegsjahre liegend. Die nebenberuflichen Landwirte sind anteilmäßig am stärksten am gesamten Umsatz weiter landwirtschaftlich genutzter Parzellen beteiligt, dicht gefolgt von den Vollbauern, deren jährliche Umsätze sich wenig verändern. Der Umschwung setzt im Jahre 1953 ein. In diesem Jahr, das die zweite Phase einleitet, fällt der Erwerb der nebenberuflichen Landwirte um über die Hälfte rapid ab und bleibt auch in den folgenden Jahren 1954 / 55 sogar um einige Parzellen weniger auf diesem Tiefstand. Noch nie war in normalen Jahren die Erwerbslust bei den nebenberuflichen Landwirten so stark abgesunken. Ganz anders entwickelt sich der Erwerb der Vollbauern; er nimmt im Jahre 1953 um 52 v.H. und im Jahre 1954 um 69 v.H. - jeweils gegenüber dem Vorjahr - zu. Auch im letzten Untersuchungsjahr liegt er, als das

-
- 1) Im ersten Quartal des Jahres 1951 soll der Korea-Konflikt einen Nachfrageauftrieb bewirkt haben, obwohl der Konflikt schon im Juni 1950 begann. Nicht unerwartet haben die Nichtlandwirte die stärkste Reaktion im Korea-Boom gezeigt.
 - 2) Vgl. unten S. 117

Angebot an Grundstücken etwas zurückging, noch wesentlich höher als der Durchschnitt der ersten Phase. Den völlig veränderten Verhältnissen entsprechend ist jetzt der Erwerbsanteil der Vollbauern weit- aus am größten. Sogar der Anteil der Nichtlandwirte übertrifft den der nebenberuflichen Landwirte.

Im östlichen Bergland zeigt sich die gleiche Erscheinung. In der zweiten Phase ab 1953 liegt wie im Westen der Erwerbsanteil der Nichtlandwirte über dem der Arbeiterbauern. Für die weniger frucht- baren Bergstücke des Ostens setzt der abfallende Zukauf der Neben- erwerbslandwirte bereits im Jahre 1952 ein und bleibt bis 1955 weiter rückläufig, während der Trend der Nichtlandwirtschaftsumsätze an- steigt.

Auffallend seit 1949 ist sodann die verstärkte Kauftätigkeit der Nichtlandwirte im westlichen und östlichen Bezirk. Das ist zu erklären aus der relativ stark verbreiteten Bewertung des Bodens als wertbeständiges Objekt, weil man heute mehr denn je nach sicheren Sachwerten strebt. Auch Spekulationen auf eine sich erhöhende Grundrente oder auf einen Mehrerlös beim späteren Verkauf¹⁾ sind zu nennen. Das sind jedoch Gründe, die einen Erwerb weiter landwirt- schaftlich genutzten Bodens nicht rechtfertigen.

Im Verlauf der dritten Epoche hat sich schließlich die Aktivität der Stadtverwaltung auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt in steigendem Maße vergrößert. Sie entfaltet heute die größte Nachfrage nach landwirtschaftlichen Grundstücken, und zwar aus Gründen der Raum- planung. Viele Grundstücksbesitzer der als Bauland erschlossenen Gewanne wünschen nämlich für den Verlust in diesen Gebieten eine Ent- schädigung in Boden, teils weil sie Boden weiter bewirtschaften wollen teils weil sie ihn nur als Wertanlage sehen. Die Stadtverwaltung sieht sich daher gezwungen, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke weiter im Westen aufzukaufen, um sie dann mit jenen Grundbesitzern auszutauschen. Ziel dieser Bodenpolitik ist, als gemeinnütziger Grundstücksmakler bei der Neugestaltung der räumlichen Besitzver- teilung mitzuwirken²⁾.

1) der Bodenpreis steigt ja ständig

2) Daneben kauft die Stadtverwaltung in der Vorzone Grundstücke zur unmittelbaren Baulandbeschaffung.

4. Die Gründe des verminderten Bodenerwerbs der Arbeiterbauern seit 1953

Die seit 1953 stark verminderte Erwerbsneigung der Nebenerwerbslandwirte hängt eng mit dem Problemkreis Industriekonjunktur und Bodenbewirtschaftung durch Kleinlandwirte zusammen. Zwar konnte man auch in früheren Zeiten feststellen, daß während einer günstigen gewerblichen Konjunktur das Interesse der Nebenerwerbslandwirte am Bodenerwerb und damit der Landbewirtschaftung sich verminderte, so z.B. bei der konjunkturellen Zukaufsminderung zwischen 1934 und 1939. Mit einer gewissen Berechtigung läßt sich jedoch annehmen, daß die Gründe der seit 1953 stark abgesunkenen Umsätze tiefer liegen. Es handelt sich dabei, wie man durch Befragungen und aus lokaler Kenntnis beobachten kann, um Auswirkungen jenes wirtschaftlichen und soziologischen Umschichtungsprozesses, den man in jüngster Zeit bei den Kleinlandwirten wahrnehmen kann¹⁾. Im Zuge der fortschreitenden Differenzierung der landbewirtschaftenden Bevölkerung in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht, bei der sich der Arbeiterbauer immer mehr von seiner Landstelle zu seiner gewerblichen Beschäftigung hinwendet, beginnt bei einem großen Teil der nebenberuflichen Landwirte das Interesse an der Bodenbewirtschaftung nachzulassen. Es handelt sich also um eine strukturelle Zukaufsminderung. Die Gründe dafür sind im wesentlichen die gleichen wie bei der sogenannten Sozialbrache, die nach Kötters Auslegung ebenfalls ein Symptom jenes im Arbeiterbauerntum zu beobachtenden Wandlungsprozesses ist.

Der verringerte landwirtschaftliche Zukauf der Arbeiterbauern resultiert aus erwerbswirtschaftlichen und soziologischen Erwägungen. Zur ersten Gruppe zählen die besseren Verdiensts- und Arbeitsmöglichkeiten ausserhalb der Landwirtschaft, da die Arbeitseinkommen im Gewerbe sich besser gestaltet haben als die Erträge in der Landwirtschaft. Zugleich erfordert heute die

1) Vgl. H. Kötter, Der Einfluß der sozialen und wirtschaftlichen Differenzierung der Landbevölkerung auf die Landbewirtschaftung, in: 162. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1955, S. 23 ff.

rationalisierte Arbeit in der Industrie den vollen Einsatz der körperlichen und geistigen Kräfte der Nebenerwerbslandwirte, so daß eine verringerte Arbeitskraft für die Landbewirtschaftung übrig bleibt. Schließlich läßt sich die Mechanisierung der landwirtschaftlichen Produktion im Arbeiterbauernbetrieb schwerer und langsamer erreichen als im bäuerlichen Betrieb. Er ist der erforderlichen Rationalisierung weniger zugänglich als der Vollbauernbetrieb¹⁾. Nicht minder bedeutsam sind die soziologischen Erwägungen, die sich aus den erwerbswirtschaftlichen ableiten lassen. Der verminderte Zukauf wird vielfach²⁾ mit dem abgesunkenen Interesse vornehmlich der jüngeren Generation am Arbeiterbauerntum begründet, weil sie bei verändertem Lebensstandard und veränderter Lebensanschauung auch eine andere Lebensgestaltung erstrebe. So ist z.B. ein vermehrtes Bedürfnis nach Freizeit nicht zu verkennen, in der man sich das Leben angenehmer (ohne zusätzliche landwirtschaftliche Betätigung) gestalten will oder stärker am zivilisatorischen Fortschritt teilnehmen möchte. Schließlich ist noch eine Minderschätzung des Berufsprestiges des Bauernstandes wirksam.

Bei der schon längere Zeit in Weinheim herrschenden städtischen Lebensform überrascht eine Wandlung der sozialen Verhaltensweise dieser Bevölkerungskreise nicht. Es läßt sich also auch am Bodenumsatz der Arbeiterbauern zeigen, daß ihr Verhalten nicht mehr vom Boden her bestimmt wird, "sondern daß die Landbewirtschaftung entscheidend durch gesamtgesellschaftliche Vorgänge beeinflusst wird" ³⁾.

Diese Entwicklung hat jedoch in Weinheim bislang noch nicht zur "Sozialbrache" geführt. Nach Schätzungen einiger Bauern gibt es nicht mehr als 4 ha "sozialbraches" Land (etwa 0,4 v.H. der LN). Das ist zurückzuführen auf den seit 1953 gestiegenen Zukauf der Vollbauern, die trotz relativ hoher Bodenpreise und geschwächer

1) Vgl. O. Schiller, Bedeutung und Zustand der Kleinlandwirtschaft im nördlichen Baden-Württemberg, Berichte über Landwirtschaft NF Bd. 32 Hamburg/Berlin 1955, H. 1. S. 65

2) in Gesprächen mit Arbeiterbauern

3) H. Kötter, a.a.O., S. 41

Kaufkraft infolge verstärkter Mechanisierung bereit sind, freigewordenes Land aufzukaufen. Zugleich sind sie geneigt, solches Land zu pachten. Ein im großen und ganzen funktionierender Grundstücksmarkt verhindert daher die Entstehung größerer Brachflächen¹⁾. Der Boden findet seinen Wirt wieder.

II. Verkaufsumsätze und Landquellen seit 1949 im westlichen Gebiet =====

Die sozialökonomischen Bestimmungsgründe des Besitzwechsels werden auch sichtbar, wenn man die Herkunft des Bodens bzw. die Beteiligung der einzelnen Berufsgruppen an den Verkaufsumsätzen untersucht (siehe Anhangtabelle F).

Wenn sich auch die Zahl der Verkäufe der einzelnen Verkäufergruppen an ihrem gesamten Grundbesitz in der Gemarkung nicht messen ließ, so ist es doch aufschlußreich, daß der größte Teil aller verkauften Parzellen aus den Händen von Arbeiterbauern kommt. Nächst dieser Gruppe haben die Nichtlandwirte, und zwar nicht viel weniger als die Arbeiterbauern, Boden veräußert. Meist handelt es sich dabei um Nichtlandwirte, die Boden im Alleineigentum besitzen, weniger um Erbgemeinschaften. Verständlicherweise selten sind die Vollbauern am Landverkauf beteiligt. Zur Hälfte, und zwar im Verhältnis mehr als bei den beiden anderen Gruppen, sind es Ausmärker, die weite Anmarschwege scheuen. Bei den Weinhöimer Landwirten stammen die veräußerten Grundstücke größtenteils von Witwen verstorbener Landwirte. In einer Realteilungsgemeinde ist dieser geringe Bodenverkauf der Vollbauern nichts Außergewöhnliches. Schließlich ist der nicht unbedeutende Anteil der auswärtigen Grundbesitzer mit insgesamt 30 v.H. (alle Verkäufergruppen zusammen = 100) bemerkenswert.

1) Prof. C. v. Dietze hält "einen funktionierenden Grundstücksmarkt für die wirkungsvollste Abhilfe" der bei der "Sozialbrache" entstehenden Mißstände. (In: Dorfuntersuchungen, 162. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1955, S. 53)

An und für sich bedeutet der hohe Verkaufsanteil der beiden zuerst genannten Gruppen keine außergewöhnliche Erscheinung in Realteilungsgebieten, wo immer wieder Parzellen an solche Erben fallen, deren Interesse an der ackerbaulichen Tätigkeit mit der Zeit schwindet. Einige charakteristische Veränderungen innerhalb der einzelnen Gruppen im Laufe der untersuchten Jahre besagen jedoch mehr. So waren die Veräußerungen der nebenberuflichen Landwirte im Jahre 1949 etwas zahlreicher als in den folgenden Jahren. Hier wurde Land abgestoßen, weil im Zuge der Normalisierung der Ernährungswirtschaft von einigen die Feldarbeit aufgegeben wurde. Dann macht sich übereinstimmend mit der verminderten Kauflust ab 1953 wieder eine stärkere Verkaufsneigung der Nebenerwerbsleute bemerkbar, die über ein übliches Maß hinausgeht. Zum Teil ist sie - wie bei der verminderten Kauflust - zu erklären aus dem Unterschied zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Einkommenslage usw. Gerade in Gewerbe- und Arbeiterwohngemeinden wie Weinheim wird relativ stark auf ein solches Gefälle reagiert ¹⁾. Doch bearbeiten noch sehr viele der Überlieferung entsprechend das Land oder verzichten wegen der Wertsicherheit des Bodens auf einen Verkauf ²⁾. Die Erfahrung, daß Grundeigentum währungssicher ist und in Notzeiten eine gute Eigenversorgung bietet, ist den Bodenbesitzern tief eingeprägt. Aus ähnlichen Gründen erklärt sich auch der geringe Landverkauf der Rentner und Invaliden am Gesamtanteil der Arbeiterbauern. Er läßt auf eine Bewertung ihrer Böden als Altersversorgung schließen. Sie werden möglichst lange nicht zum Verkauf angeboten, um die nicht ausreichende Sozialversicherung zu ersetzen ³⁾.

1) Vgl. auch: Vier Fragen zum Bodenmarkt ... Agrarsoziale Gesellschaft, Göttingen 1954, S. 15 (als Manuskript vervielfältigt).

2) Zur Beseitigung dieses Hindernisses und um eine genügende Mobilität des Bodens (und damit ein Funktionieren des Grundstücksmarktes) zu gewährleisten, hat C.v.Dietze die Zulassung von Naturalwertrenten erwogen (vgl. Dorfuntersuchungen, 162, Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg 1955, S. 53).

Danach müßte, wenn sich der als Kaufpreis gezahlte Geldwert um einen gewissen Prozentsatz vom Naturalwert entfernt, eine Naturalwertrente für den Verkäufer eingetragen werden. Dann würden sich Leistungen und Gegenleistung der Vertragsparteien entsprechen. Die Minderung der Kaufkraft des Geldes würde den Boden nicht länger im Besitze des berufsfremd gewordenen Eigentümers halten. Es wäre eine Gewähr für die Mobilität des Bodens gegeben (Zum Problem Geld- oder Naturalwertrente vgl. auch A. Dobler, Eigentum durch Landordnung, München 1953, S. 148 ff.)

3) Ähnliches berichtet W.v.Haaren, in: O.Schiller, Bedeutung u. Zustand der Kleinlandwirtschaft ... a.a.O., S.60. Die Arbeit v.Haarens über den ländlichen Grundstücksverkehr in neun Gemeinden Nordbadens u.Nordwürttembergs ist dort dargestellt.

Eine verstärkte Verkaufsneigung besteht auch seit 1952 bei den Nichtlandwirten. Dabei fällt auf, daß die Nichtlandwirte, die Land im Alleineigentum besitzen, verstärkt bereit sind, Land abzugeben, während die Erbgemeinschaften im Laufe der Jahre fast gleichmäßig am Umsatz beteiligt sind. Umgekehrt nimmt seit 1953 der Landverkauf bei den Vollbauern ab.

Größer als die Verkaufsbereitschaft der Arbeiterbauern und Nichtlandwirte ist ihr Angebot an Pachtland. Obwohl man die Bodenbewirtschaftung auf die günstig gelegenen Grundstücke einschränkt oder sie ganz aufgibt, folgert man nicht, das freie Land abzustoßen¹⁾, weil man die Verfügungsbefugnis über den Boden nicht verlieren will. Die Pachtflächen werden von den Vollbauern zur Vergrößerung ihrer Betriebe bevorzugt aufgenommen, zumal die Kaufpreise hoch und die Pachtpreise niedrig sind. Der Pachtmarkt erfüllte also bislang seine Funktion der Anpassung an veränderte Verhältnisse. Ob aber in den nächsten Jahren zusätzlich angebotenes Land zugepachtet werden kann, bleibt abzuwarten, denn es wird teilweise befürchtet, daß die räumlich und soziologisch bedrängte Lage der Stadtbauern eine Expansion ihrer Betriebe nicht mehr zuläßt.

Zusammenfassend läßt sich die in der jüngsten Diskussion vielfach erörterte Frage nach den Quellen des Landanfalls und den Bewegungen des Bodens zu aufbauwilligen Betrieben für die Gemeinden Weinheim beantworten:

Dank einer gesunden mittelbäuerlichen Schicht (nicht zuletzt der ausgesiedelten Betriebe) und der vorteilhaften Boden-, Klima-, Produktions- und Absatzverhältnisse hat der Boden ständig Aufnahme gefunden, wenn Arbeiterbauern sich am Landbau uninteressiert zeigten²⁾. In gleicher Weise sorgten Kauf- und Pachtmarkt für eine Fluktuation des Bodens. Trotz der stark verbreiteten Anschauung über die Wertsicherheit des Bodens kam es zu genügend Kauffällen, und zwar in der Regel

-
- 1) Zu diesem Problem schreibt Neundörfer: "Es ist schwer abzuschätzen, in welchem Umfang ... sich diese Entwicklung heute vollzieht". L. Neundörfer, Änderung der Agrarstruktur aus der Mobilität des Bodens, Bonn 1954, S.4
 - 2) desgleichen, wenn Nichtlandwirte ihren Besitz aufgaben

dann, wenn anderweitige wertsichere Kapitalinvestitionen vorgenommen wurden. Wer das Eigentum am sicheren Grund und Boden nicht preisgeben wollte, entschloß sich, den Boden zu verpachten¹⁾. Es hat den Anschein, daß die bäuerlichen Betriebe auf Grund der Marktnähe und der Mechanisierung sich auch in der Industriegemeinde trotz der bedrängten wirtschaftlichen und soziologischen Lage halten können. Dagegen vollzog sich unter dem Einfluß der städtischen Lebensform bei manchen Kleinlandwirten die Weiterentwicklung vom Arbeiterbauern zum reinen gewerblichen Arbeiter.

III. Die Verkaufs- und Kaufmotive seit 1949

=====

1. Die Verkaufsmotive

Die Struktur der Verkaufsumsätze gab bereits Hinweise auf Motive, welche die Verkäufer zur Abgabe von Land veranlassen. Deshalb stellt der folgende Abschnitt zum Teil eine Zusammenfassung dar, bedeutet darüber hinaus aber erst einen vollständigen Einblick in die Wirtschaftsgesinnung derjenigen, die Boden preisgeben²⁾.

Mit der folgenden Erläuterung der Beweggründe ist keine strenge Rangordnung verknüpft, denn völlig sicher sind sie in der Reihenfolge ihrer Bedeutung durch Befragen von Sachkennern und dem Studium einzelner Fälle nicht abzuschätzen; einige Motive können sich auch überschneiden. Folgende Gründe waren festzustellen:

1. Geldbedarf für Neubau, Umbau von Wohnhäusern und außerlandwirtschaftliche Investitionen.
2. Wohnort in anderen Gemarkungen.
3. Ausgaben für den privaten Lebensunterhalt.
4. Kauf anderer landwirtschaftlicher Grundstücke.
5. Kauf von Gütern des gehobenen Bedarfs.
6. Erbauseinandersetzungen.
7. Betriebsverkleinerung und Aufgabe auslaufender Betriebe.
8. Invalidität und Alter.
9. Beschaffung landwirtschaftlicher Maschinen und Schlepper.

1) Wer die Bareinnahmen aus dem Obstverkauf nicht verlieren wollte, verpachtete nur den Grund und Boden und behielt sich vor, das Obst selbst zu ernten.

2) Die Verkaufs- und Kaufmotive hat auch v. Haaren in einigen Gemeinden Württembergs untersucht. (Vgl. O. Schiller, Bedeutung und Zustand der Kleinlandwirtschaft ... a.a.O., S. 59 ff.)

Als meistverbreitetes Motiv ist fast ausschließlich bei den Arbeiterbauern und Nichtlandwirten der Geldbedarf für Bauten zu nennen. Die Mobilität des Bodens ist zum großen Teil mit der Baukonjunktur angestiegen. Auch zur Ausstattung von Handwerks- und Handelsbetrieben wird Boden verkauft. Typisch für Realteilungsgemeinden mit nicht geringen abwandernden Bevölkerungsteilen ist die relativ hohe Zahl der außerhalb der Gemeinde wohnenden Verkäufer. Obwohl es sich zum geringeren Teil um Einmärker der Nachbargemeinde Sulzbach handelt, wird daraus auch die Bedeutung des Einmärkereigentums in Weinheim deutlich. Insbesondere von den Nebenerwerbs- und Nichtlandwirten wird Land verkauft, dessen Erlös für die Aussteuer der Töchter, die Berufsausbildung der Söhne oder zur Ausstattung der Wohnungen mit Möbeln begehrt wird. Seit der verstärkten Bautätigkeit am Ortsrand werden Flächen namentlich in Ortsnähe veräußert, wenn dem Verkäufer Ersatzland im unteren Feld angeboten wird. Auch der Tauschverkehr gewinnt dadurch an Bedeutung. Für eine Gemeinde mit städtischen Lebensgewohnheiten hätte man auch erwarten können, daß der Grundstücksverkauf zum Erwerb von Gebrauchsgütern wie Kühlschränken, Motorrädern, Fernsehapparaten usw. stärker verbreitet wäre, doch kommt dieses Motiv im ganzen nicht zu häufig vor, obgleich seine Verbreitung seit 1953 etwas zugenommen hat. Man findet es nur bei Nichtlandwirten und Arbeiterbauern der jüngeren Generation. Es entstammt wie teilweise auch das zu 1., 3. und 7. genannte Motiv einem nachlassenden Interesse am Landbesitz. Überraschend ist auch die geringe Zahl der Erbauseinandersetzungen mit 13 v.H. aller Verkaufsfälle. Beweggründe wie Betriebsverkleinerungen, Aufgabe auslaufender Betriebe, Invalidität, Alter¹⁾ und die Beschaffung landwirtschaftlicher Maschinen und Schlepper kommen nur ganz vereinzelt vor. Investitionen von Sachkapital werden aus den Erträgen getätigt; an einen Landverkauf denkt der Weinheimer Bauer grundsätzlich nicht. Auch drückende Schuldenlast gab keinen Anlaß zum Bodenverkauf.

1) Invalidität und Alter sind mit 4 v.H. am gesamten Verkauf beteiligt.

2. Die Kaufmotive

Fragt man nach den Motiven des Grundstückskaufs, so ergeben sich folgende Beweggründe:

1. Aufbau und Vergrößerung landwirtschaftlicher Betriebe.
2. Anlage von Geld.
3. Kauf von Ersatzland.
4. Eigenversorgung mit Lebensmitteln.
5. Zusammenlegung von Feldern.
6. Ausnutzung der Maschinen und Schlepper.

Am zahlreichsten wird Boden gekauft zum Aufbau und zur Vergrößerung der von Nebenerwerbslandwirten geführten Familienbetriebe. Die Notwendigkeit, den ererbten Besitz weiter auszubauen, ergibt sich durch die Realteilung immer wieder und mündet erst nach einer gewissen Zeit in eine Vergrößerung der Betriebe ein. Obwohl beide Momente stets wirksam sind, ist die Nachfrage auf dem Kaufmarkt nicht bemerkenswert stärker als das Angebot an landwirtschaftlichen Parzellen. Denn die Stadtbauern sind entweder mit der Mechanisierung beschäftigt oder der Mangel an Arbeitskräften verbietet einen weiteren Zukauf von Parzellen. Bei den Siedlungsbauern kommt noch der Ausbau ihrer Hofräume hinzu. Nicht zuletzt wegen der fehlenden Arbeitskräfte ist die Mechanisierung vordringlich geboten¹⁾. Deshalb ist auch die Pachtneigung größer als die Kaufneigung, denn bei den niedrigen Pachtpreisen ist die Investition von Maschinen und Schleppern leichter durchzuführen. Für weitere Aufkäufe fehlen gelegentlich auch die finanziellen Mittel, sofern nicht Zuverdienste aus einem außerlandwirtschaftlichen Beruf von Familienangehörigen oder Verwandten zur Verfügung stehen. Das nächstgenannte Motiv der Anlage von Geld betrifft fast ausschließlich die Nichtlandwirte. Es lockt verhältnismäßig viele Käufer an. Seit sich die landwirtschaftliche Nutzfläche am Ortsrand vermindert, ist außerdem der Bodenerwerb zur Beschaffung von Ersatzländereien in mittlerer und weiterer Ortsentfernung bedeutsamer geworden; die Stadtverwaltung und private Grundeigentümer entfalten diese Nachfrage. Ganz anders entwickelt sich

1) Seit die Mechanisierung fortgeschritten ist, besteht auch eine Vorliebe für größere baumlose Parzellen.

der Bodenkauf zur Eigenversorgung der Arbeiterhaushalte mit Lebensmitteln. Er verliert zunehmend an Gewicht. Die übrigen Beweggründe kommen nur gelegentlich vor. So begegnet man selten den Käufern zur Zusammenlegung von Feldern, denn den Streubesitz versucht man eher durch einen Grundstückstausch zu verringern. Zur besseren Ausnutzung von Maschinen und Schleppern wird meistens die Pacht vorgezogen. Die Verbesserung des Kulturartenverhältnisses als Kaufmotiv ist schließlich nur bei den Ausmärkern der Gemeinde Lützelsachsen und Großsachsen verbreitet, bei den Weinheimer Betrieben dagegen nicht.

Z u s a m m e n f a s s u n g

Die Untersuchungen über die Preisbildung der landwirtschaftlichen Grundstücke in Weinheim haben zunächst einmal gezeigt, daß in den einzelnen Gemarkungsteilen hinsichtlich der Höhe der Kaufpreise bedeutende Unterschiede bestehen und wir den örtlichen Markt als ein Gebilde von Teilmärkten zu verstehen haben. Besonders im westlichen Teil der Gemarkung konnte man ein Preisgefälle von der Ortsnähe zur Ortsferne beobachten. Es folgte der abnehmenden Gunst der wirtschaftlichen Lage und erwies sich mächtiger als der Einfluß der Bodengüte und der sozialen Stellung der Käufer. Dennoch fehlte es nicht an Differenzierungen auf engerem Raum, bedingt durch die Unvollkommenheit des Bodenmarktes. So waren es die Unterschiede in der Ertragsfähigkeit der Böden, die im Zeitverlauf - gedanklich vereinfacht - eine Verminderung ihrer Preisdifferenzen zeigten. Wenn sie auch nicht erheblich waren, so ist es doch bemerkenswert, daß sie für geringe Unterschiede in der Bodengüte und auf höherem Niveau der Bodenfruchtbarkeit stattgefunden haben. Des weiteren variierten die Preise der soziologischen Nachfragergruppen nach ihren Ertragsveranschlagungen und Einkommenslagen. Interessant war zu beobachten, daß die Preisunterschiede zwischen Arbeiter- und Vollbauern mit der Ortsentfernung sich verminderten, die wettbewerbsschwächste Gruppe der Vollbauern lieber in der billigeren Ortsferne erwarb und der Ortsnähe auswich, während die wettbewerbsstärkste Gruppe der Nichtlandwirte die ortsnahen Gebiete vorzog. Im Zeitverlauf zeigten sie auch den größten Preisanstieg und die größten Preisschwankungen.

Daneben richtete sich die absolute Höhe der Kaufpreise nach den strukturellen Bedingungen des Marktes, die in ihrer Vielzahl die Preise keineswegs monokausal sondern polykausal erklärten. So waren es die günstigen Boden-, Klima- und Absatzverhältnisse und die intensive Ackerwirtschaft, die schon zu Beginn des Jahrhunderts zu verhältnismäßig hohen Bodenpreisen führten. Aber auch die Existenz kaufkräftiger Bodenkäufer und die teilweise Bewertung des Bodens als Wertobjekt trugen u.a. dazu bei.

Gestaltete sich das Niveau der Preise nach der lokalen Agrarwirtschaft, der Agrarverfassung und nach bestimmten Auswirkungen der gesamten Wirtschaftsstruktur der Gemeinde, so wurde die zeitliche Folge der Grundstückspreise von der allgemeinen volkswirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Sie waren ein Abbild des allgemeinen Wachstums und der volkswirtschaftlichen, insbesondere der landwirtschaftlichen Konjunkturlage. Im großen und ganzen blieben die Ertragschancen der Grundstücke auch der Regulator ihrer Kaufpreise. Abgesehen von den Produktenpreis- und Erntesteigerungen wurden sie mit gefördert von der Steigerung der niederen und mittleren Masseneinkommen, welche den Agrarprodukten der landwirtschaftlichen Kleinbetriebe nützten. Zusätzliche preisfördernde Wirkungen gingen schließlich von der sich ausdehnenden Stadt in den ortsnahen Gebieten aus, während nach 1953 die wirtschaftliche Lage der ortsfernen Äcker durch die Aussiedlung und die Motorisierung der Stadtbauern sich mit der Agrarstruktur verbesserte.

Der Grundstücksverkehr der Gegenwart, sei es der Kauf- oder Pachtverkehr sowie ihre Bestimmungsgründe, konnte als ein Merkmal der Veränderungen im Arbeiterbauerntum beobachtet werden. Es ließ sich eine Verminderung ihres Zukaufs und eine Vermehrung ihres Verkaufs feststellen als Ausdruck der Weiterentwicklung einiger Arbeiterbauern zum reinen gewerblichen Arbeiter. Es konnte aber auch nachgewiesen werden, daß unter bestimmten Voraussetzungen ein funktionierender Grundstücksmarkt die Entstehung größerer Brachflächen verhindert. Im Hinblick auf die baldige Notwendigkeit weiterer Aussiedlungen aus dem Ort und der Förderung der Erwerbslandwirtschaft erwachsen ihm weitere Aufgaben. Es wäre wünschenswert, daß künftig die Landquellen von der Stadtverwaltung oder der Badischen Landsiedlung weiter beachtet, freiwerdendes Land aufgekauft und für weitere Siedlungsverfahren verwendet würden, nicht zuletzt um einer klaren Raumordnung willen. Von seiten der staatlichen Bodenpolitik wäre zu erwarten, daß die künftige Gesetzgebung dem landbedürftigen Voll- und Arbeiterbauern genügend Schutz vor dem kaufkräftigen Nichtlandwirt bietet und für beide unangemessene Preise durch weitgehende Ausschaltung der Nichtlandwirte vom Bodenmarkt auf das angemessene Maß heruntergebracht werden.

L i t e r a t u r v e r z e i c h n i s

- Abel, W. Agrarpolitik, Göttingen 1951
- Derselbe Die agrarpolitischen Grundlagen der Landwirtschaft, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Aereboe, Fr. Die Beurteilung von Landgütern und Grundstücken, 2. Aufl., Berlin 1921
- Agrarsoziale Gesellschaft Vier Fragen zum Bodenmarkt und zur Aufstockung in Niedersachsen, Göttingen 1954 (als Manuskript vervielfältigt)
- Arndt, E. Die Preisbildung für den Boden und ihre Bedeutung für den Wohnungsbau, in: Wirtschaftsdienst, Hamburg 1950
- Barner, G. Umsätze und Preise landwirtschaftlicher Grundstücke in Westdeutschland, Göttingen 1956 (Materialsammlung Nr. 8 der Agrarsozialen Gesellschaft)
- Bauer, Fr. Zur Auflagenpraxis im Recht des Grundstücksverkehrs, in: Recht der Landwirtschaft, Berlin 1950
- Beckmann, Zur Lage der Landwirtschaft, Mitteilung der D.L.G. 1932
- Bericht über die Lage der Landwirtschaft Drucksache 2100, Bonn 1956
- Blohm, G. Angewandte landwirtschaftliche Betriebslehre, Stuttgart 1950
- Ders. Die Betriebsplanung, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Bluhm, H. Siedlung zum Zwecke der Agrarstrukturverbesserung, in: Innere Kolonisation, Berlin und Bonn 1956
- Borchert, E. Der Landgütermarkt in Ostpreußen seit 1895, NF. 94. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Berlin 1934

- Brentano, L. Agrarpolitik, Stuttgart und Berlin 1925
- Brinkmann, C. Erzeugung und Verbrauch landwirtschaftlicher Produkte in Baden, in: Sitzungsberichte der Heidelberger Akademie der Wissenschaften, Jg. 1936/37, Heidelberg 1937
- Busch, W. Der landwirtschaftliche Betrieb als Organismus und seine Bestandteile, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Carell, E. Bodenknappheit und Grundrentenbildung, in: Probleme der Wissenschaft in Vergangenheit und Gegenwart, Berlin 1948
- Dietze, C.v. Volkswirtschaftspolitik, Mannheim 1936
- Ders. Erfahrung und Entscheidung in der Agrarschutzpolitik, Festschrift, A. Hermes, 1948
- Dietze, C.v., Rolfes, M., Weippert, G. Lebensverhältnisse in kleinbäuerlichen Dörfern, NF.158. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg 1953
- Dobler, A. Eigentum durch Landordnung, München 1953
- Esslen, J.B. Der Bodenpreis und seine Bestimmungsgründe, Grundriß der Sozialökonomik, Abtlg. VII, Tübingen 1922
- Eucken, W. Die Grundlagen der Nationalökonomie, 3. Aufl., Jena 1943
- Felde, H.W. Die volkswirtschaftliche Problematik der Erfassung von Preissteigerungen des Bodens, in: Beiträge und Untersuchungen, 47. Bd., Köln-Braunsfeld 1954
- Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie Dorfuntersuchungen, NF.162. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg 1955
- Fritzen, A. Zum Problem des gerechten Pachtpreises, NF. Bd. 32, Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1954
- Goltz v.d. Handbuch der landwirtschaftlichen Betriebslehre, 4. Aufl., Berlin 1912

- Haegele, K. Die Beschränkungen im Grundstücksverkehr, Frankfurt a/Main 1950
- Hagenguth, H. Die landwirtschaftliche Pacht, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Heinrich, O. Die Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, in: Recht der Landwirtschaft, 7. Jg. 1955, Berlin 1955
- Henderson, A. Angebot und Nachfrage, Wien 1935
- Herzog, H. Grundlagen und Methode der landwirtschaftlichen Einheitsbewertung, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Heuser, Hopfe, Meimberg, Methoden zur Kostenrechnung in der Landwirtschaft, Heft 47 der Schriftenreihe: Landwirtschaft - angewandte Wissenschaft, Hiltrup 1956
- Kampen, H. Die Bewegung der Preise landwirtschaftlicher Güter und Grundstücke in Ostfriesland, Diss. Freiburg 1956
- Kötter, H. Der Einfluß der sozialen und wirtschaftlichen Differenzierung der Landbevölkerung auf die Landbewirtschaftung, in: 162. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1955
- Lütge, F. Die neuen preispolitischen Eingriffe auf dem Wohnungs- und Bodenmarkt, in: Jahrbuch für Nationalökonomie und Statistik, Bd. 147, Jena 1938
- Münzinger, A. Bericht über einen Versuch zur Hebung des bäuerlichen Arbeitslohnes und der Ausschaltung der bäuerlichen Arbeitsüberlastung, 50. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Berlin 1932
- Neuhaus, K. Die Bergstraße, Frankfurter Geographische Hefte, Heft 1, Frankfurt a/Main 1930
- Neundörfer, L. Änderung der Agrarstruktur aus der Mobilität des Bodens, Bonn 1954 (als Manuskript vervielfältigt)
- Olsen, K.H. Grundlagen der westdeutschen Agrarstruktur, Schriftenreihe der Forschungsanstalt für Landwirtschaft Braunschweig-Völkenrode, Hannover 1955

- Puttkamer, D.v. Die regionalen Unterschiede im landwirtschaftlichen Pachtwesen Westdeutschlands, NF. Bd. 32, Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1954
- Riecke-Manteuffel, H.J. Der ländliche Grundstücksverkehr, Berlin 1937
- Rolfes, M. Organisationsformen der Bodennutzung, in: Handbuch der Landwirtschaft, 2. Aufl., 5. Bd., Hamburg 1952
- Rothkegel, W. Die Bewegung der Kaufpreise für ländliche Besitzungen und die Entwicklung der Getreidepreise im Königreich Preußen von 1895 bis 1909, Schmollers Jahrbuch, NF. Jg. 34, Leipzig 1910
- Ders. Schätzungslehre für Grundbesitzungen, 1. Bd., Berlin 1930
- Ders. Die Entwicklung der Kauf- und Pachtpreise für Landgüter und Stückländereien, in: Deutsche Agrarpolitik, Teil I, Berlin 1932
- Ders. Allgemeine Schätzungslehre, 2. Aufl., Stuttgart 1952
- Sagawe, B. Grundzüge der Abschätzungslehre, Berlin 1934
- Schiller, O. Bedeutung und Zustand der Kleinlandwirtschaft im nördlichen Baden-Württemberg, NF. Bd. 32, Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1955
- Schneider, E. Einführung in die Wirtschaftstheorie, II. Teil, 2. Aufl., Tübingen 1953
- Schuler, E. Untersuchungen über verbundene Flurbereinigungs- und Siedlungsverfahren in Baden-Württemberg, Diss. Hohenheim 1957
- Seiterich, C. Bäuerliche Verhältnisse unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verflechtung und der Vererbung des bäuerlichen Grundbesitzes in sieben Gemeinden Südbadens, Bonn 1954
- Sering, M. Erbrecht und Agrarverfassung in Schleswig-Holstein, Bd. 7 der Reihe: Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preußen, Berlin 1908

- Sering, M. Agrarkrisen und Agrarzölle, Berlin 1925
- Skalweit, A. Bodenpreise und Getreidezölle, in: Schmollers Jahrbuch, Jg. 40, Leipzig 1916
- Soziographisches Institut Strukturkatalog der westdeutschen Stadt- und Landkreise, Frankfurt a/M. 1954
- Spiethoff, A. Boden und Wohnung in der Marktwirtschaft, insbesondere im Rheinland, Jena 1934
- Stackelberg, H.v. Grundlagen der theoretischen Volkswirtschaftslehre, Tübingen 1951
- Stadt Weinheim 1200 Jahre Weinheim, Festschrift, Weinheim 1955
- Tischbein, H. Zur Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, in: Recht der Landwirtschaft, 8. Jg., Berlin 1956
- Weiß, J.G. Geschichte der Stadt Weinheim an der Bergstraße, Weinheim 1911
- Weyermann, M. Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens in Preußen, Karlsruhe 1910
- Wieser, Fr. v. Theorie der gesellschaftlichen Wirtschaft, Grundriß der Sozialökonomik 1914
- Wilken, F. Volkswirtschaftliche Theorie der landwirtschaftlichen Preissteigerungen in Deutschland von 1895 bis 1913, Berlin 1925
- Winkler, W. Grundriß der Statistik, Berlin 1931
- Woermann, E. Bestimmung und Wertung der landwirtschaftlichen Ertragslage, in: Agrarwirtschaft, Hannover 1954
- Ders. Preise landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Mineraldünger, in: Agrarwirtschaft, Hannover 1952
- Weitere Literatur:
- Baranow, L. Grundbegriffe moderner statistischer Methodik, Stuttgart 1950
- Mackenroth, G. Methodenlehre der Statistik, Göttingen 1949

Statistisches Bundesamt: Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland 1952, 1956

Statistisches Landesamt: Statistische Jahrbücher des Großherzogtums Baden 1905, 1908/09, 1910/11, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917

Statistisches Landesamt: Statistische Jahrbücher für das Land Baden 1920, 1930, 1938

Statistisches Landesamt: Statistisches Handbuch Baden-Württemberg 1955

Statistisches Landesamt: Statistische Mitteilungen für das Großherzogtum Baden 1911, Beiträge zur Statistik der inneren Verwaltung, NF. 10, 1895; Badische Gemeindestatistik 1927

Statistisches Reichsamt: Statistische Jahrbücher für das Deutsche Reich 1928, 1930, 1932, 1934, 1938

Wirtschaft und Statistik 1921, 1938, 1940

Statistisches Handbuch über Landwirtschaft und Ernährung der Bundesrepublik Deutschland, 164. Sonderheft der Berichte über Landwirtschaft, Hamburg und Berlin 1956

Statistik der Bundesrepublik Deutschland, Bd. 46, Heft 6

Statistik von Baden-Württemberg, Bd. 3, Gemeindestatistik Baden-Württemberg 1950, II. Teil; Bd. 7 Ergebnisse der Arbeitsstättenzählung von 1950

Landwirtschaftliche Betriebszählung 1949 und 1955

Bodennutzungserhebungen 1908, 1928, 1949, 1952 und 1955

Viehzählung Dezember 1955

Statistiken der Obst- und Gemüseabsatzgenossenschaft Weinheim an der Bergstraße e.G.m.b.H.

Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1	Die Wirtschaftsabteilungen der Gemeinde Weinheim auf 1000 der Wohnbevölkerung im Jahre 1950
Tabelle 2	Wohnbevölkerung, Wirtschaftsabteilungen und Pendler der Gemeinde Weinheim im Jahre 1950
Tabelle 3	Die Betriebsgrößen 1949 und 1955
Tabelle 4	Die langfristigen Entwicklungstendenzen der Betriebsgrößen von 1895 bis 1955
Tabelle 5	Das Nutzflächenverhältnis in v.H. der LN
Tabelle 6	Die Bodennutzungssysteme
Tabelle 7	Der Vienenbestand
Tabelle 8	Die Preise der Ackerzahlklassen im großen Durchschnitt in Mark je ar und in Prozent
Tabelle 9	Die Zonenpreise im Durchschnitt der Jahre 1900 - 1913 und 1924 - 1939
Tabelle 10	Preisanstieg und Preisabfall der Zonen zwischen 1924 - 1939 in v.H.
Tabelle 11	Preisunterschiede zwischen Nichtlandwirten und nebenberuflichen Landwirten im Durchschnitt der Epochen in Mark je ar Preisunterschiede zwischen nebenberuflichen und hauptberuflichen Landwirten im Durchschnitt der Epochen in Mark je ar
Tabelle 12	Preisanstieg und Preisabfall der drei Nachfragergruppen während der zweiten Epoche in Prozent
Tabelle 13	Die Preisschwankungen der Erwerbsgruppen zwischen 1949 und 1955 in DM je ar, dargestellt an der einfachen mittleren Abweichung
Tabelle 14	Die Preise der Wiesen 1900 - 1955 in Mark je ar
Tabelle 15	Durchschnittspreise für Lebensmittel in Weinheim 1900 - 1916
Tabelle 16	Schlachtviehpreise des Schlacht- und Viehhofes Mannheim 1900/01 - 1914/15
Tabelle 17	Getreidepreise frei Markttort Mannheim für 1000 kg in Mark 1900 - 1914

Tabelle 18	Lebensmittelpreise im Kleinhandel in Mannheim in Pfg. 1913/14 - 1938
Tabelle 19	Schlachtviehpreise frei Markttort Mannheim 1913 - 1955
Tabelle 20	Getreidepreise frei Markttort Mannheim für 1000 kg in RM 1924/25 - 1936/37
Tabelle 21	Anbaufläche und Ernteerträge einiger Fruchtarten im Amtsbezirk Weinheim
Tabelle 22	Die Entwicklung der Bruttowochenverdienste des Deutschen Reiches 1913/14 - 1938/39
Tabelle 23	Durchschnittspreise aller Obst- und Gemüsesorten des Weinheimer Obstgroßmarktes 1930/31 - 1955
Tabelle 24	Messziffer der Einzelhandelspreise einiger Verbrauchsgüter in Baden-Württemberg 1949 - 1954
Tabelle 25	Durchschnittliche Bruttowochenverdienste der Industriearbeiter der Ledererzeugenden Industrie von 1949 - 1955
Tabelle 26	Getreidepreise frei Markttort Mannheim für 1000 kg in DM 1949/50 - 1955
Tabelle 27	Getreide- und Kartoffelerträge in der Bundesrepublik in dz je ha
Tabelle 28	Gesamter Grundstücksumsatz durch Kauf und freiwillige Versteigerungen in der Gemarkung Weinheim im Durchschnitt der Jahre 1900 - 1913
Tabelle 29	Durchschnittsgrößen der von den beiden landwirtschaftlichen Erwerbskreisen erworbenen Parzellen in ar 1900:01 - 1912/13
Tabelle 30	Gesamter Grundstücksumsatz durch Kauf und freiwillige Versteigerungen in der Gemarkung Weinheim im Durchschnitt der Jahre 1924 - 1939 und 1949 - 1955
Tabelle 31	Veränderungen in der Zusammensetzung des landwirtschaftlichen Gesamtumsatzes zwischen der zweiten und dritten Untersuchungs-epoche (westl.u.östl. Bezirke zusammengefasst)

Der Tabellenanhang ist bei der Forschungsstelle der internationalen Konferenz für Agrarwissenschaft in der Universität Freiburg aufbewahrt.

Abbildung 1: Die Entwicklung der Zonenpreise im westlichen Teil der Gemarkung
Weinheim / Bergstrasse 1901 bis 1955

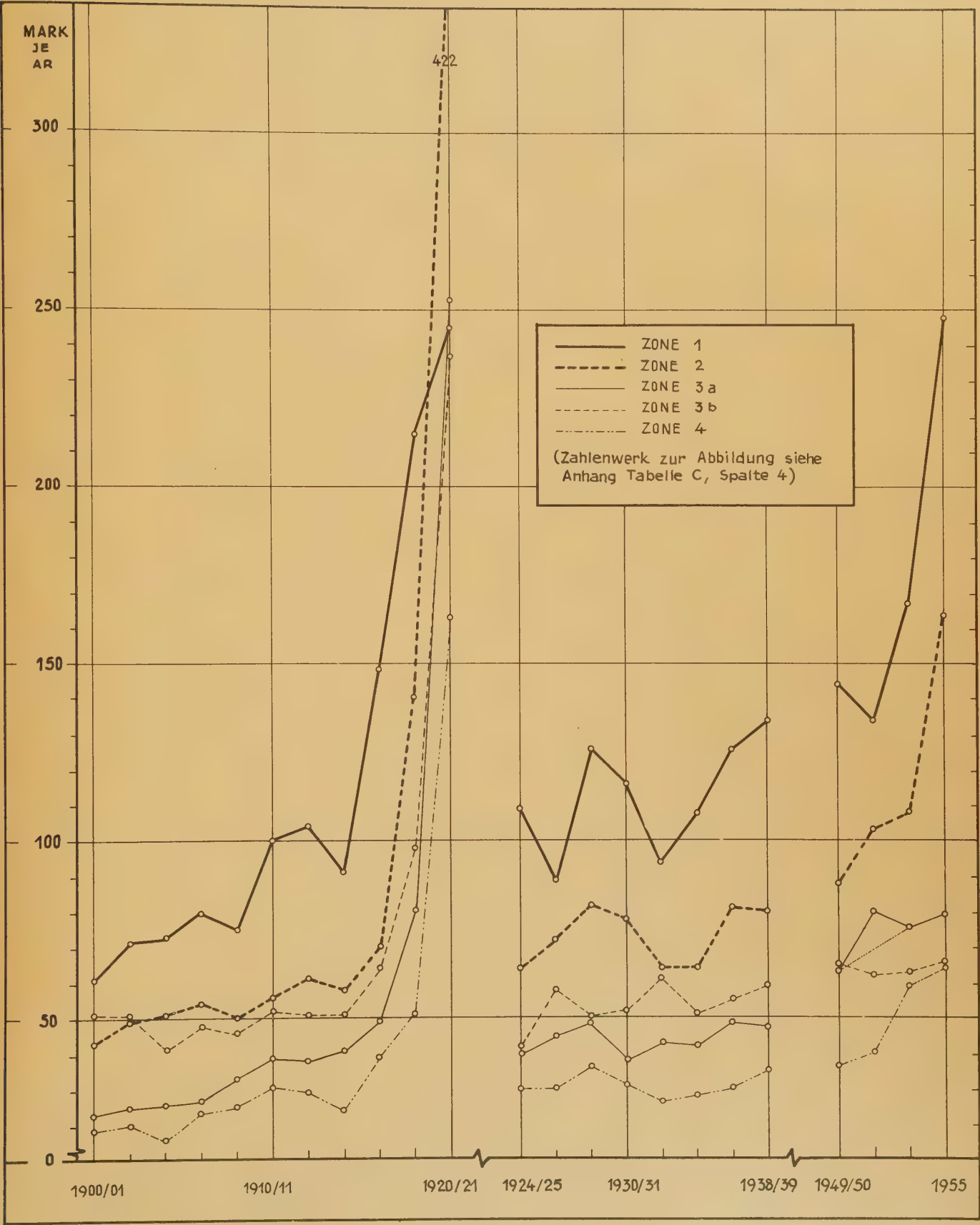


Abbildung 2: Index der Ackerpreise der Gemeinde Weinheim / Bergstraße

1901 - 1955

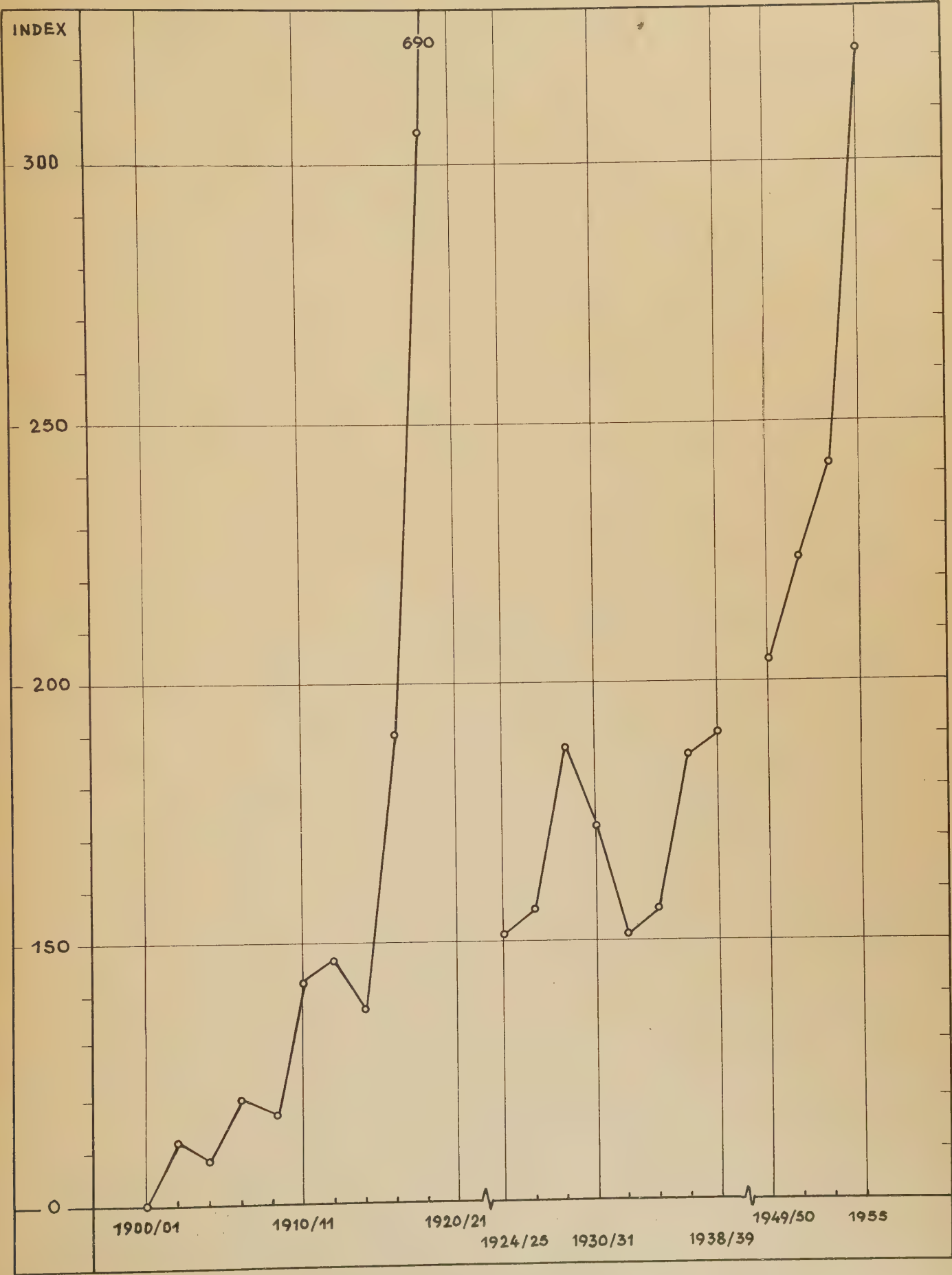
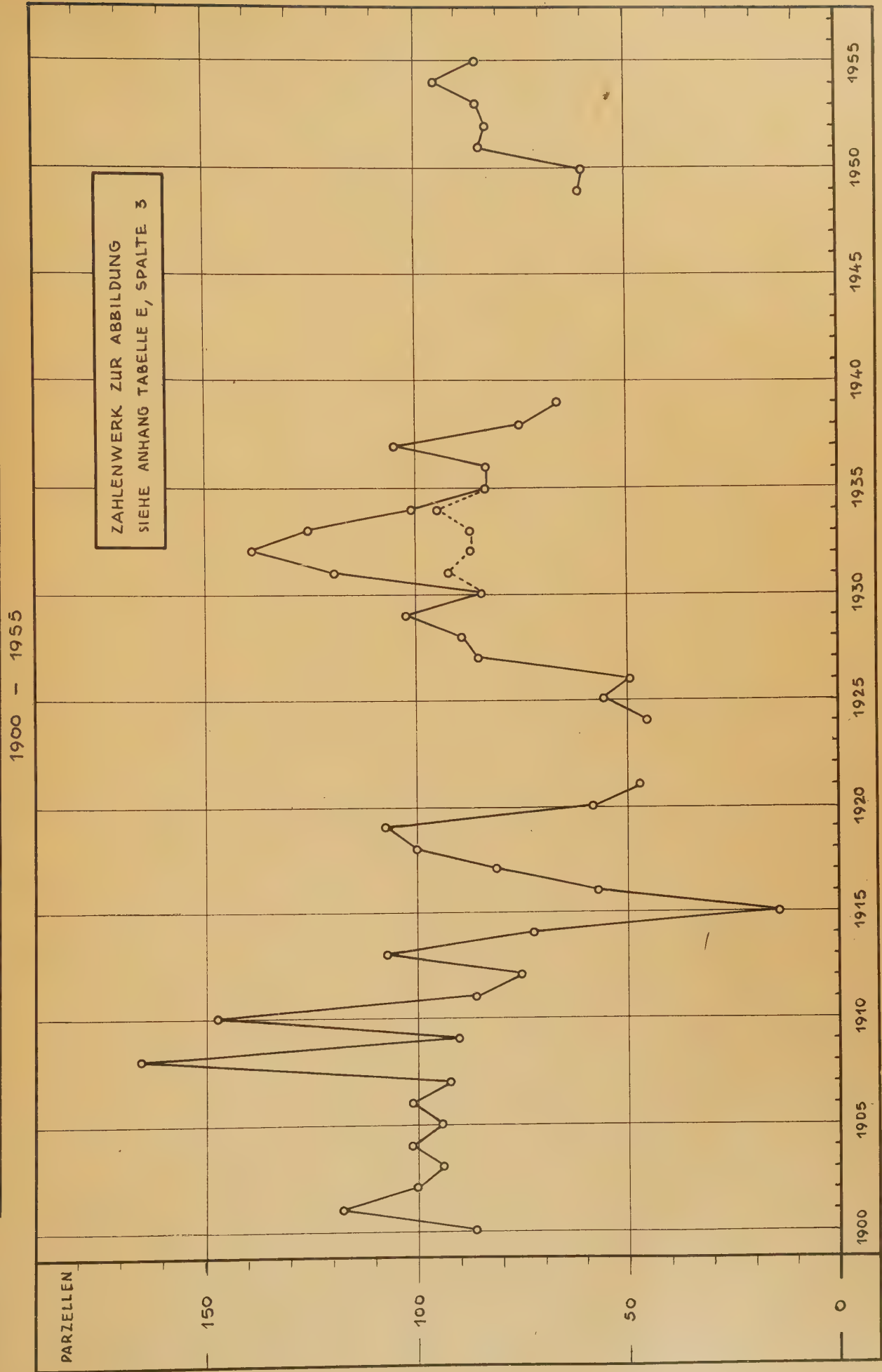


Abbildung 3: Der Grundstücksumsatz der weiter landwirtschaftl. genutzten Grundstücke der gesamten Gemarkung



L e b e n s l a u f

Am 13. Februar 1928 wurde ich, Gerhard Kaißling, als Sohn des Einzelhändlers Karl Kaißling und seiner Ehefrau Leopoldina geb. Eckert in Mannheim geboren. Von 1935 bis 1939 besuchte ich die Volksschule in Weinheim/Bergstr., von 1939 bis 1949 - unterbrochen durch 15 monatigen Luftwaffenhelferdienst - das Realgymnasium in Weinheim/Bergstr. Im Sommer 1949 legte ich die Reifeprüfung ab. Ab Sommersemester 1951 widmete ich mich dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Wirtschaftshochschule Mannheim. Hier bestand ich im Oktober 1954 die kaufmännische Diplomprüfung. Im Mai 1955 begann die Arbeit an meiner Dissertation an der Universität Freiburg i.Br., wo ich am 29. Juli 1957 zum Dr. rer.pol. promovierte.

